

Detlev Ihlenfeldt

Universität Augsburg  
Phil.- Sozialwiss. Fakultät  
WS 2005/06

## **„Neues Wohnen im Alter“**

—

### **Analyse und Systematisierung möglicher Wohnformen in der Nachberufs- bzw. Nachfamilienphase**

Magisterarbeit im Fach Allgemeine Pädagogik  
zur Erlangung des akademischen Grades Magister Artium

Erstprüfer: Prof. Dr. Hildegard Macha  
Zweitprüfer: apl. Prof. Dr. Peter Guggemos

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. EINFÜHRUNG IN DAS WOHNEN IM ALTER.....</b>	<b>6</b>
2.1. Wohnen im Alter im Wandel .....	6
2.1.1. Grundlagen.....	6
2.1.1.1. Definitionen von Alter .....	6
2.1.1.2. Alterstheorien.....	8
2.1.2. Strukturwandel des Wohnens im Alter .....	9
2.1.2.1. Demographischer Wandel.....	9
2.1.2.2. Wirtschaftliche Ressourcen im Alter .....	10
2.1.2.3. Mobilität.....	11
2.1.2.4. Wohnen im Alter als individuelle Gestaltungsaufgabe .....	12
2.1.2.5. Wohnen im Alter als gesellschaftliche Herausforderung .....	13
2.1.3. Zusammenfassung.....	14
2.2. Integration der Altenpflege in das Wohnen im Alter .....	15
2.2.1. Notwendigkeit der Berücksichtigung der Pflegeethematik .....	15
2.2.2. Aktuelle Veränderungen in der Pflege.....	16
2.2.2.1. Aus Altenheimen werden Pflegeheime .....	16
2.2.2.2. Autonomiebestrebungen in der stationären Pflege.....	17
2.2.2.3. Integration von Altenhilfe und Wohnen.....	18
2.2.2.4. Familiäre Pflege .....	19
2.2.3. Zusammenfassung.....	20
<b>3. WOHNBEDÜRFNISSE IM ALTER.....</b>	<b>22</b>
3.1. Probleme des aktuellen Wohnungsbestands.....	22
3.1.1. Die besondere Bedeutung der Wohnsituation im Alter.....	23
3.1.2. Herausforderung für die Wohnungswirtschaft .....	24
3.2. Wohnqualität im Alter.....	25
3.2.1. Wohnzufriedenheit im Alter.....	26
3.2.2. Definition von Wohnqualität.....	27
3.2.3. Grafische Darstellung der Faktoren zur Optimierung der Wohnqualität im Alter .....	29
3.3. Faktoren zur Optimierung der Wohnqualität im Alter .....	30
3.3.1. Bauliche Faktoren .....	31
3.3.1.1. Grundriss.....	31
3.3.1.2. Freiflächengestaltung .....	35
3.3.1.3. Lage.....	37
3.3.1.4. Barrierefreiheit .....	38
3.3.2. Soziale Faktoren.....	39
3.3.2.1. Nachbarschaft.....	40
3.3.2.2. Kommunikation.....	42
3.3.2.3. Gemeinwesen .....	43
3.3.3. Kostenfaktoren .....	45
3.3.3.1. Eigentum .....	45
3.3.3.2. Aneignung.....	46
3.3.3.3. Nachhaltigkeit im Quartier.....	47
3.3.4. Subjektive Faktoren .....	48
3.3.4.1. Autonomie.....	48
3.3.4.2. Sicherheit .....	49
3.3.4.3. Integration .....	50
3.4. Zusammenfassung.....	51
<b>4. SYSTEMATISCHE ANALYSE DES „NEUEN WOHNENS IM ALTER“ .....</b>	<b>54</b>
4.1. Systematische Darstellung .....	54
4.1.1. Ausgangslage .....	54
4.1.2. Darstellungsmöglichkeiten der Wohnformen im Alter .....	55
4.1.2.1. Übersicht der möglichen Unterscheidungskriterien .....	55
4.1.2.2. Deutsches Zentrum für Altersfragen (1998).....	56

4.1.2.3. Kremer-Preiß/Stolarz (2003).....	57
4.1.2.4. Wehrli-Schindler (1997) .....	58
4.1.2.5. Krings-Heckemeier (1993).....	58
4.1.3. Entstehung der neuen Systematik.....	59
4.1.4. Systematische Darstellung der möglichen Wohnformen im Alter.....	61
4.2. Individuelles Wohnen .....	64
4.2.1. Wohntyp: Der „Beständige“.....	64
4.2.2. Wohnberatung .....	65
4.2.3. Betreutes Wohnen daheim .....	67
4.2.4. Wohnungsanpassung für Ältere in Rostock .....	68
4.3. Nachbarschaftsverbund.....	70
4.3.1. Wohntyp: der Nachbarschaftliche .....	70
4.3.2. Möglichkeiten des Nachbarschaftsverbunds .....	71
4.3.3. Gesamtkonzept der „Freien Scholle“ Bielefeld.....	74
4.4. Service-Wohnen.....	75
4.4.1. Wohntyp: der Risikoscheue .....	76
4.4.2. Betreutes Wohnen .....	76
4.4.3. Wohnstifte / Seniorenresidenzen.....	78
4.4.4. Heimbetreutes Wohnen in Braunschweig „am Wall“ .....	79
4.5. Integriertes, bzw. Gemeinschaftliches Wohnen .....	81
4.5.1. Wohntyp: der Kompromissbereite .....	81
4.5.2. Grundlegende Ausprägungen.....	82
4.5.3. Sozialer „Kitt“ .....	83
4.5.4. Miteinander der Generationen.....	85
4.5.5. Kooperation mit Bau- und Wohnungswirtschaft.....	87
4.5.6. Wohngemeinschaft der „Freien Altenarbeit Göttingen e.V.“.....	89
<b>5. AUSBLICK.....</b>	<b>91</b>
<b>6. ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>93</b>
<b>7. LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>94</b>

## Verwendete Abkürzungen:

BMFSFJ:	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Berlin
FGW:	Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover (bis 2005: Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e.V.)
KDA:	Kuratorium Deutsche Altenhilfe, Köln

Bedanken möchte ich mich bei meinen beiden Betreuern Frau Prof. Macha und Prof. Guggemos für ihren Rat und ihre wertvolle Unterstützung. Ebenso danke ich meinen Korrekturlesern, insbesondere meiner Frau Katrin, die mir in der entscheidenden Phase den Rücken frei hielt. Dank gebührt auch meinem Sohn Max, der in so mancher Stunde auf mich verzichtet hat.

# 1. Einleitung

Immer mehr Menschen in Deutschland werden immer älter. Die Tatsache, dass zukünftig die Alten anteilig zur Gesamtbevölkerung immer stärker vertreten sein werden, rückt die Lebensbedingungen, Erwartungen und Einstellungen älterer Menschen stärker ins öffentliche Interesse. Dies macht das Thema „Wohnen für Senioren“ zu einem Gegenstand, dem zunehmend Beachtung entgegengebracht wird. Doch häufig wird „Wohnen im Alter“ noch immer mit Altenheim oder „Betreutem Wohnen“ gleichgesetzt.

Die Wirklichkeit sieht anders aus. Laut des Familienreports der Konrad-Adenauer-Stiftung 2005 wohnen über 97 Prozent der Menschen ab 60 Jahren in Privathaushalten. Nicht einmal drei Prozent aller über 60-Jährigen leben in Seniorenheimen, Pflegeheimen oder ähnlichen Einrichtungen. Durchschnittlich bis zu ihrem 80. Lebensjahr verbleiben die Senioren in ihren eigenen vier Wänden. Selbst drei Viertel der über 90-Jährigen leben zu Hause.

Der Wunsch, selbstbestimmt alt zu werden, steht heute an erster Stelle. Da mit zunehmendem Alter Bewegungseinschränkungen einhergehen, ist Wohnen eine Thematik von grundlegender Bedeutung – insbesondere im Hinblick auf Selbstbestimmtheit. Das „Neue Wohnen im Alter“ beschäftigt sich insbesondere mit den spezifischen Bedürfnissen des Wohnens im Alter. Dies wird von einem wachsenden medialen Interesse begleitet. „Die Zahl der Veröffentlichungen zu diesem Thema ist im letzten Jahr geradezu explodiert“ (FGW, Mitglieder-Infobrief 08 / September 2005).

Die Bedürfnisse des Wohnens im Alter befinden sich im Wandel, denn Alter ist heute so vielfältig wie jedes andere Lebensalter auch. „Die Alten“ sind keine homogene Gruppe, sondern jeder schreibt seine individuelle Biographie. Auch sind die Ressourcen gesundheitlicher, finanzieller und sozialer Art sehr unterschiedlich verteilt. „Es gibt keinen Normalfall“ (Wehrli-Schindler, 1997, S. 13). Deswegen kann es auch bezüglich des Wohnens im Alter keine allgemeingültige Lösung geben. Im Gegenteil, es bedarf sehr individueller Gestaltung.

Es gibt eine Vielzahl von spezifischen Wohnangeboten für Senioren. Neben dem allseits bekannten „Betreuten Wohnen“ haben sich mehrere Begriffe etabliert, deren genaue Inhalte aber nicht spezifiziert oder geschützt sind. „Wohnen Plus“ z.B. kann für den Bewohner auch ein Minus bedeuten – beispielsweise durch einen zu teuren Vertrag mit einer unflexiblen Sozialstation. So wünschenswert die Breite des Angebots an Wohnmöglichkeiten für Senioren ist, so wichtig sind klare begriffliche Kriterien. Der Interessent an den neuen

Wohnformen im Alter muss wissen, was sich dahinter verbirgt, um sich auf dieser Grundlage entscheiden zu können.

Hierfür soll die nachfolgende Darstellung einen Beitrag leisten. Ausgangspunkt ist eine Einführung in das Wohnen im Alter. Diese beschreibt die Ursachen des Strukturwandels, in dem sich das Wohnen im Alter aktuell befindet. Der verständliche Wunsch, selbstbestimmt alt zu werden, sollte jedoch nicht die Beschäftigung mit der Tatsache ausblenden, dass mit höherem Alter zunehmende Hilfsbedürftigkeit einhergeht. Wie steht es mit der Versorgungssicherheit bezüglich eventueller Pflegebedürftigkeit? Welchen Stellenwert sollte die Pflege beim „Neuen Wohnen im Alter“ haben?

Nach Beantwortung dieser grundlegenden Fragen folgt die Darstellung der Wohnbedürfnisse im Alter. Was beeinflusst die Wohnzufriedenheit im Alter? Wo liegen die Probleme des aktuellen Wohnungsbestands hinsichtlich seniorengerechten Wohnens? Nach welchen Kriterien entscheidet sich, ob ein Angebot für Senioren von diesen angenommen wird oder nicht? Welche spezifischen Bedürfnisse liegen dem zu Grunde? Die systematische Darstellung der Faktoren zur Optimierung der Wohnqualität im Alter wird die zentralen Trends des „Neuen Wohnens im Alter“ zusammenfassen.

Darauf aufbauend werden die verschiedenen möglichen Wohnformen des „Neuen Wohnens im Alter“ systematisch dargestellt und anhand dieser entwickelten Systematik analysiert. Welche Wohnmöglichkeiten konkret bieten sich den heutigen Senioren? Was macht die jeweilige Wohnform aus? Um aus der aktuellen Vielfalt der Angebote an Wohnformen im Alter das individuell Richtige wählen zu können, braucht es eine systematische Darstellung als Entscheidungsgrundlage. Vier grundlegende Wohnformen werden anhand von zwei nachvollziehbaren Kriterien praxisnah beschrieben. Zum einen ist dies die Frage nach der Mobilität im Alter, der Bereitschaft oder Notwendigkeit eines Umzugs. Zum anderen bedarf es der Auseinandersetzung, wie viel Gemeinschaft im Alter gewünscht wird.

Diese beiden Kriterien, Mobilität und Gemeinschaft, bilden die Grundlage zur übersichtlichen Darstellung der vier möglichen Wohnformen des „Neuen Wohnens im Alter“: das *Individuelle Wohnen* (immobil/individuell), der *Nachbarschaftsverbund* (immobil/gemeinschaftlich), das *Service-Wohnen* (mobil/individuell) und das *Integrierte, bzw. Gemeinschaftliche Wohnen* (mobil/gemeinschaftlich).

## **2. Einführung in das Wohnen im Alter**

Wer sich mit dem „Neuen Wohnen im Alter“ beschäftigt, kommt an zwei grundlegenden Begriffen nicht vorbei, bevor er sich mit dem Wohnen beschäftigen kann. Dies sind das Alter an sich und insbesondere die Pflege. In diesem Kapitel werde ich grundlegend das Thema Alter skizzieren und im folgenden den Strukturwandel des Wohnens im Alter darstellen. Anschließend werde ich die notwendige Integration der Altenpflege in das Wohnen im Alter beschreiben. Die Berücksichtigung der Pflege ist notwendig, wenn man über Wohnen im Alter spricht. Ich werde aktuelle Entwicklungen in der Pflege beschreiben und abschließend darlegen, wie eng Pflege und Wohnen im Alter miteinander verknüpft sind.

### **2.1. Wohnen im Alter im Wandel**

Es vergeht kaum ein Tag, an dem „Alter“ nicht unter den verschiedensten Facetten in den Medien auftaucht. Ob als „gesellschaftliches Gedächtnis“, die sozialen Sicherungssysteme belastender Kostenfaktor, als Herausforderung hinsichtlich Generationengerechtigkeit oder als neu zu erschließende gesellschaftliche Ressource und Konsumgruppe – das Thema Alter ist „in“. Dies kommt daher, dass unsere Gesellschaft „altert“, d.h. die Lebenserwartung steigt, d.h. die Menschen werden immer älter und gleichzeitig steigt anteilig zur Gesamtbevölkerung der Anteil der Betagten. Durch diese Entwicklungen befindet sich Alter in einem Wandlungsprozess, der spürbare Auswirkungen auf das „Wohnen im Alter“ hat. Deshalb werde ich zuerst wichtige Begriffe definieren, dann grundlegende strukturelle Veränderungen erläutern und abschließend auf die wirtschaftlichen Ressourcen und die Mobilität im Alter eingehen.

#### **2.1.1. Grundlagen**

Da Alter sich im Wandel befindet, herrschen begriffliche Unklarheiten. Gleichzeitig verändern sich die Altenbilder. Grundlegend werde ich in den folgenden Abschnitten die von mir verwendeten Begrifflichkeiten festlegen und die Alterstheorien benennen, auf die ich mich beziehe.

##### *2.1.1.1. Definitionen von Alter*

Statt von der Verlängerung der dritten Lebensphase zu sprechen (bis zu 40 Jahren), könnte es angemessener sein, einen neu hinzukommenden vierten Lebensabschnitt zwischen Berufsphase und Alter zu integrieren. Das Alter, die Nachberufs-/Nachfamilienphase wird zur längsten Lebensphase. Es entsteht zusätzlich zur Kindheit und dem Erwachsensein eine dritte Lebensphase: das „junge“ Alter: „Alter hat sich verjüngt“ (Kade, 2001, S. 23). Dieser dritte

Lebensabschnitt schiebt sich zwischen die Erwerbsphase und das „normale“ Alter, das mit Funktionseinschränkungen im Alltag einhergeht. Durchschnittlich sind es mindestens fünf zusätzliche Lebensjahre in der Rentenphase ohne gesundheitliche Einschränkungen.

Wie nennt man die Altersspanne zwischen 60 und 80? Ab welchem kalendarischen Alter ist man alt? Die Weltgesundheitsorganisation WHO unterscheidet zwischen älteren Menschen (60- bis 75jährig), alten Menschen (75- bis 90jährig), hochbetagten Menschen (90-bis 100jährig) und langlebigen Menschen (über 100 Jahren). Diesen Begrifflichkeiten (vgl. Anding, 2002, S. 22) werde ich mich in meiner Magisterarbeit „Neues Wohnen im Alter“ anschließen. Mit Senioren oder Betagten werde ich die Gesamtgruppe der Menschen über 60 Jahren bezeichnen.

Alter kann allerdings nicht ausschließlich über das kalendarische Alter abgebildet werden, Alter hat unterschiedliche Facetten. So lassen sich neben dem kalendarischen Alter vier



Abbildung 1: Diskrepanz zwischen kalendarischem und funktionellem Alter (Foto: Alon Reininger/Contact Press Images)

weitere Konzepte von Alter unterscheiden: Biologisches Alter beschreibt physiologische Prozesse, funktionales Alter die individuelle Leistungsfähigkeit im Alter, psychologisches Alter die subjektive Selbsteinschätzung und das soziologische Alter die gesellschaftliche Fremdeinschätzung des Alters (Höpflinger/Stuckelberger, 1992; zitiert nach Wehrli-Schindler, 1997, S. 11ff.). Das kalendarische Alter ist indifferent. Gerade junge Menschen differenzieren bezüglich Alter wenig oder kaum. „Es werden Altersangaben von 50 – 80 Jahren gemacht, ab denen man einen Menschen als *alt* einschätzen würde“ (Anding, 2002, S. 25).

In Bezug auf das Thema Wohnen hat das funktionale Alter große Bedeutung, da beim Wohnen immer die individuelle

Leistungsfähigkeit betrachtet werden muss – egal wie alt die betreffenden Senioren tatsächlich sind. Hier gibt es bezüglich der Gesundheit im Alter erhebliche Unterschiede (vgl. die in Abbildung 1 dargestellte Diskrepanz zwischen kalendarischem und funktionellem Alter). Mit zunehmendem Alter geht bei den einen früher, bei den anderen später

Kompetenzabbau einher. Hier stellt sich vom kalendarischen Alter unabhängig die Frage, wie optimale Wohnqualität im jeweiligen funktionalen Alter erreicht werden kann.

#### *2.1.1.2. Alterstheorien*

Die Disengagement-Theorie nach Cumming und Henry (1961) geht davon aus, dass Zufriedenheit im Alter mit der Reduktion sozialer Aktivitäten eng verbunden ist (z.B. Pensionierung). Obwohl das dieser Theorie zugrunde liegende Defizitmodell, das Altern primär als Abbau körperlicher, intellektueller und emotionaler Leistungen sieht, heute stark kritisiert wird, prägt genau dieses Defizitmodell unser Bild des Alters bis heute. Die Gesellschaft kommt dem Bedürfnis des betagten Menschen, sich mit zunehmendem Alter immer mehr zurück zu ziehen dadurch entgegen, dass sie z.B. den Rückzug aus dem Arbeitsleben finanziell absichert und allgemein niedrigere Leistungsanforderungen an Senioren stellt. Bezüglich Wohnen plädiert die Disengagement-Theorie eher für Rückzugs- und Absonderungsmodelle (z.B. das traditionelle Altenheim), die aber aktuell immer weniger nachgefragt werden (vgl. Wehrli-Schindler, 1997, S.22).

Die Aktivitäts-Theorie nach Havinghurst und Albrecht (1953) hingegen betont, dass Lebenszufriedenheit im Alter mit der Bewahrung von sozialen Rollen und gesellschaftlichen Aktivitäten zusammenhängt. Gerade die sozialen Beziehungen und das damit verbundene Gefühl, nützlich zu sein und gebraucht zu werden, sind nach Ansicht der Aktivitätstheoretiker die wesentliche Voraussetzung für ein erfülltes Alter. Gemäß dem Kompetenzmodell, das von Reifungsprozessen im Alter ausgeht, stellen Senioren einen Wert für die Gesellschaft dar und sollen zu möglichst vielen Aktivitäten animiert werden. So vertritt die Aktivitäts-Theorie in der Wohndiskussion am ehesten die Haltung des selbstbestimmten Wohnens (vgl. ebd. S.23). Eine vermittelnde Position nimmt die Kontinuitätstheorie nach Schenk (1975) ein. Hiernach ist die Lebenszufriedenheit im Alter umso höher, je ähnlicher die Alterssituation der Situation der mittleren Erwachsenenjahre ist. Die Kontinuitätstheorie ist insofern eine Modifikation der Aktivitäts-Theorie, als sie postuliert, dass nicht die Aktivität als solche zu Lebenszufriedenheit führt, sondern die Möglichkeit der Beibehaltung des Aktivitätsgrades im mittleren Erwachsenenalter. Die Senioren, die sich schon im mittleren Erwachsenenalter ganz allmählich zurückziehen (Disengagement), werden dies auch im Alter tun.

Da es den „Normalfall“ im Alter durch die zunehmende Pluralisierung heute nicht mehr gibt, kann es auch keine für alle gültige Theorie geben. Dies betonen auch Kremer-Preis/Stolarz: „Alter wird weiter differenzieren“ (2003, S.9). Doch darf das Defizitmodell der Disengagement-Theorie keinesfalls unterschätzt werden, welches das Bild des Alters bis



heute prägt: noch immer werden konventionelle Alters- und Pflegeheime gebaut. Allerdings dürfte in Zukunft dasjenige Alterswohnmodell am erfolgreichsten sein, das möglichst Platz für Rückzug *und* Integration lässt. Senioren brauchen die Wahlmöglichkeit, ob und wie viel sie aktiv am gesellschaftlichen Leben teilnehmen oder sich davon zurückziehen.

### 2.1.2. Strukturwandel des Wohnens im Alter

Wodurch wird der aktuelle Wandel des Alters ausgelöst und beeinflusst? Hierzu werde ich den demographischen Wandel skizzieren und daraus resultierende Folgen beschreiben. Anschließend werde ich auf das veränderte gesellschaftliche Altenbild eingehen und Beratung für das Alter als pädagogisches Aufgabenfeld aufzeigen. Nach der Darstellung der wirtschaftlichen Ressourcen heutiger Senioren werde ich ihre Mobilität bezüglich Wohnen schildern. In allen Teilaspekten werde ich Forderungen ableiten, die sich auf das „Neue Wohnen im Alter“ richten.

#### 2.1.2.1. Demographischer Wandel

Das Thema Alter gewinnt seine Brisanz durch den demographischen Wandel. Da dieser in der aktuellen Literatur ausreichend ausführlich dargestellt ist (vgl. Anding 2002, Kohli 2000),

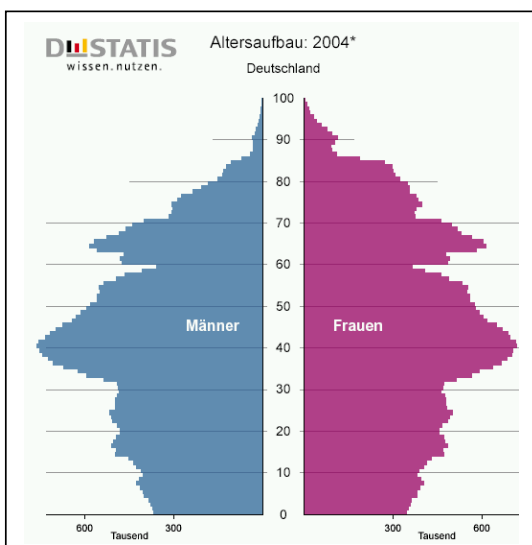


Abbildung 2: Bevölkerungspyramide zur 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2003)

beschränke ich mich hier auf das Wesentliche. Demographischer Wandel bedeutet mehr betagte Menschen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung. Dies wird verursacht durch eine gestiegene Lebenserwartung einerseits und durch eine niedrige Geburtenrate andererseits. Dadurch entstehen einschneidende gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen: „Es ist mit einem zunehmenden Bedarf an altengerechtem Wohnungsbau und pflegerischer Versorgung zu rechnen. Gleichzeitig wird das Potenzial helfender Angehöriger

abnehmen“ (Kremer-Preiß, 2003, S. 5). Es wird sich ein „Berg“ betagter Menschen demographisch durch unseren Bevölkerungsbaum schieben, d.h. das Thema ist in den nächsten 60-70 Jahren aktuell (vgl. Abbildung 2).

Der moderne Ruhestand, so wie man ihn heute als selbstverständlich kennt, ist erst im vergangenen Jahrhundert entstanden (vgl. Abbildung3):

		<b>1881-90</b>	<b>1995-97</b>
Anteil derjenigen, die das 60. Lebensjahr erreichen	Frauen	39,3%	92,5%
	Männer	33,5%	85,4%
Mittlere Lebenserwartung (in Jahren)	Frauen	40,25%	79,98%
	Männer	37,17%	73,62%
Erwerbsquote der Bevölkerung ab 60 Jahren		<b>1895</b>	<b>1997</b>
	Frauen	21,9%	4,1%
	Männer	67,9%	13,3%

Abbildung 3: Die Entstehung des modernen Ruhestandes in Deutschland (Kohli, 2000, S. 11)

Dies bedeutet, dass die aktuelle Diskussion um die Auswirkungen des demographischen Wandels auf das Wohnen im Alter keine Neuigkeit darstellt, sondern eine kontinuierliche Entwicklung des letzten Jahrhunderts. Auch wenn das „Neue Wohnen im Alter“ zur Zeit starke Berücksichtigung in den Medien findet, der momentane Wandel vollzieht sich unabhängig davon langsam und stetig.

Parallel zum demographischen Wandel verändern sich auch die „Familienstandards“ und Haushaltsstrukturen. So lebten bereits 1991 mehr als ein Drittel der über 60 jährigen in Ein-Personen-Haushalten. Der Anteil derjenigen, die allein einen Haushalt führen, nimmt mit steigendem Alter zu und betrifft überwiegend Frauen (vgl. Blonski, 1997, S. 8). So lebten 47% der Frauen über 60 allein, von den Männern waren es nur 14% (ebd.).

#### 2.1.2.2. Wirtschaftliche Ressourcen im Alter

Betrachtet man Alter wirtschaftlich, ist das Ergebnis ambivalent. Es ist durchaus positiv zu bewerten, dass keine Seniorengeneration wirtschaftlich besser versorgt ist als die heutige. „Durchschnittlich stehen Senioren heute materiell gut versorgt da, allerdings sind Einkommen und Vermögen sehr ungleich verteilt“ (Hüttig, 1999, S. 37). Auch Kohli (2000) kommt zum selben Ergebnis bzgl. der Verteilung: Alter ist finanziell heterogen. Dies muss seitens des „Neuen Wohnens im Alter“ Berücksichtigung finden: „Zudem bestehen große Einkommensspannen einerseits im Alter selbst, andererseits zwischen Alt und Jung, bzw. Familie und Alleinlebendem“ (Pfaff, 1993, S. 16). Lösungsansätze des neuen Wohnens müssen diesem Gesichtspunkt Rechnung tragen (ebd., S. 20).

Es ist eine wichtige wirtschaftliche Ressource, im Alter im Eigentum zu wohnen. Deutschland hat eine im europäischen Vergleich eher niedrige Eigentumsquote. So lebten in Deutschland 1999 von den Personen ab 55 Jahren (ohne Heimbewohner) 50% im Eigentum, 42% in Miete und 8% mietfrei (z.B. im schon auf die Nachkommen übertragenen Eigentum mit lebenslangem Wohnrecht) (Kleiber, 2003, S. 28). Die Förderung des selbstbewohnten

Eigentums oder einer lebenslang mietfreien Wohnsituation stärkt die wirtschaftliche Situation im Alter. So wären fast 80% der Befragten der LBS-Studie zum altersgerechten Wohnen zum Bausparen für das Wohnen im Alter bereit (Krings-Heckemeier, 1993, S. 61). Wie wichtig gerade das Wohnen im Alter ist, zeigt eine Untersuchung des BAT Freizeit-Forschungsinstituts aus dem Jahre 2001: Auf die Frage, in welchem Bereich finanzielle Einsparungen am schwersten fallen würden, antworteten 58% der 60-75jährigen: beim Wohnen.

#### *2.1.2.3. Mobilität*

Die Mobilitätsbereitschaft älterer Menschen ist heute höher als früher und wird weiterhin zunehmen (vgl. Krings-Heckemeier, 1993, S. 18 u. 26, Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 8). Auch die Schader-Stiftung kommt in ihrem Forschungsprojekt „Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen“ zu dem Ergebnis: „Ältere Menschen sind mobiler als bislang vermutet. ... Die Wohnmobilität älterer Menschen wird bislang unterschätzt“. Ein großer Anteil der über 55-Jährigen zieht laut des 2. Altenberichts mindestens noch einmal um (ca. 50 % der Mieterhaushalte und 25 % der Eigentümerhaushalte). Etwa ein Drittel dieser Umzüge können als sogenannte „Netzwerkwanderung“ (in die Nähe von Kindern bzw. Angehörigen und Freunden) bezeichnet werden. Heinze (1997, S. 19) nennt konkrete Zahlen: Zwei Drittel der älteren Mieterhaushalte und 30% der älteren Eigentümerhaushalte sind als mobil zu bezeichnen.

Doch es gibt auch andere Untersuchungsergebnisse zur Mobilität. Ist es doch andererseits Wunsch der meisten Senioren, daheim alt zu werden. Weiter wie bisher in den eigenen vier Wänden zu leben, entspricht dem Wunsch, das gewohnte soziale Umfeld so lange als möglich zu erhalten. Der dritte Altenbericht des BMFSFJ von 2001 nennt rund 90% der 70 bis 85-Jährigen, die so lange wie möglich in ihrer vorhandenen Wohnung bleiben möchten (S. 254).

Diese Diskrepanz lässt sich damit erklären, dass die Mobilität mit zunehmendem Alter stark abnimmt. Der Wunsch, zu Hause alt zu werden, widerspricht nicht der Bereitschaft zur Mobilität zwischen 55 und 70 Jahren. Dies sieht auch Walter H. Asam, Planungsberater in der Altenpolitik aus Saarbrücken, so. Er empfiehlt den Umzug mit Sechzig (Pfaff, 1993, S. 42). Das Sprichwort „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“ hat wahrscheinlich auch weiterhin seine Gültigkeit – für Menschen ab siebzig. In diesem Alter sinkt die Umzugswahrscheinlichkeit aus eigenem Antrieb, nicht gezwungener Maßen, in eine stationäre Pflegeeinrichtung.

Doch die Bereitschaft umzuziehen, ist in jedem Fall erheblich höher als die tatsächlich durchgeführten Umzüge. „Die zukünftigen Ruheständler, die zu einem großen Anteil

prinzipiell bereit sind, im Alter noch einmal umzuziehen oder mit anderen neue Lebensformen zu erproben, werden durch die bestehenden Angebote in ihrer heutigen Wohnform gleichsam „eingemauert“. Es fehlen attraktive Angebote für jüngere Pensionäre und Rentner, die ihre Lebensphase als „neu gewonnene Freiheit“ empfinden und den Alltag weitgehend selbstbestimmt gestalten möchten“ (Krings-Heckemeier, 1993, S. 20). Zum selben Ergebnis kommt die Schader-Stiftung in Darmstadt: „Heute verbleiben viele ältere Menschen mangels Wohnalternativen und mangels konkreter Unterstützung bei einem eventuellen Umzug in ihren nicht altersgerechten Wohnungen.“ Dies stellt eine Herausforderung für die Bau- und Wohnungswirtschaft dar (vgl. 3.1.2. Herausforderung für die Wohnungswirtschaft).

Auch die Mobilität über sehr große Entfernungen hinweg ins Ausland nimmt zu. Senioren, die in strukturschwache Gebiete ziehen und dort Alterswohngemeinschaften bilden, können sich für den Gegenwert ihrer Wohnung oder ihres Hauses in einer begehrteren Region in weniger begehrter Umgebung deutlich mehr Wohnkomfort leisten. Natürlich geht dies mit einer Einbuße an Infrastruktur einher, aber wenn jemand dazu neigt, sich gemeinsam mit dem engsten Freundeskreis mehr und mehr zurückzuziehen (vgl. Disengagement-Theorie in 2.1.1.2. Alterstheorien), dann überkompensiert dies die gewonnene Wohnqualität. Dies kann soweit gehen, dass sich Betagte beispielsweise im östlichen Ausland gemeinsam niederlassen und sich dort ihre individuelle Altenpflege im eigenen Domizil leisten können.

Oder: Warum hier im Winter frieren, wenn es in Mallorca warm ist und schon viele andere Senioren – mit der Sicherheit, im Falle des Falles wieder nach Deutschland zurückzukehren – dort leben? Doch „Einsamkeit ist eines der häufigsten Probleme, mit dem Auswanderer sich auseinandersetzen müssen, gleichgültig, wohin es sie verschlagen hat. Wird schon Mallorca, das mit seinen beiden deutschen Gemeinden und anderen Begegnungsmöglichkeiten für Residenten denkbar gute Voraussetzungen für die Kontaktaufnahme zu Landsleuten bietet, vielen nicht zur Heimat, um wie viel schwerer muss die Integration dann in Regionen fallen, in denen weniger ideale Integrationsbedingungen herrschen?“ (Fuchs/Orth, 2003, 105).

#### *2.1.2.4. Wohnen im Alter als individuelle Gestaltungsaufgabe*

Bezogen auf das Wohnen im Alter wird es ebenso sein, dass hier Eigeninitiative und Selbstverantwortung für die Betagten gefragt sind. Gerade Wohnen, einer der entscheidenden Faktoren für das Wohlbefinden im Alter, braucht eigene Ziele und Vorstellungen bezüglich der Art, wie man alt werden möchte. Alter ist heute eine individuelle Gestaltungsaufgabe, der sich keiner entziehen kann. Die Alterskohorte der 1910 bis 1920-Geborenen, die „Kriegskinder“, wurde und wird als heutige Seniorengeneration von ihrem erreichten Alter oft

überrascht, da sie wesentlich älter wurden, als ihre eigenen Eltern (vgl. Tabelle in 2.1.2.1. Demographischer Wandel). Doch die neue Senioren generation der 1935 bis 1945-Geborenen, die „Karriere kinder“, haben die Möglichkeit, ihr eigenes Alter zu planen und zu gestalten.

Wie will, wie soll ich im Alter wohnen? Wie kann ich mich am besten absichern, eines Tages nicht in ein Pflegeheim abgeschoben zu werden? In Bezug auf Wohnen ist es nicht mit reiner Wohnberatung getan. Es gilt, die individuelle Bedürfnislage heraus zu finden, bevor mit der eigentlichen Wohnberatung begonnen werden kann (vgl. 4.2.2. Wohnberatung). Dieses pädagogische, geragogische Aufgabenfeld wird an Bedeutung zunehmen. Hieraus werden sich neue Aufgabenfelder, eventuell sogar neue Berufsbilder entwickeln im Spannungsfeld von Pädagogik, Ergotherapie, Altenhilfe und –pflege und Alterspsychologie. Es werden für diese Beratungsaufgabe weniger Spezialisten als Generalisten gebraucht. Es werden Menschen benötigt, die ganzheitlich vernetzt und in komplexen Gesamtzusammenhängen denken können und daraus individuelle Handlungsstrategien abzuleiten vermögen. Das Interesse seitens der Senioren am „Neuen Wohnen im Alter“ ist groß. Das „Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ (FGW) in Hannover verzeichnet eine stetige Zunahme der Anfragen zu diesem Thema.

Es bedarf der Fähigkeit, nicht nur die eigenen Wünsche hinsichtlich Wohnen zu entdecken, sondern auch das eigene Realisierungspotential, die Fähigkeit, das Gewünschte zu erreichen, realistisch einzuschätzen. Wer selbstorganisiertes Wohnen im gemeinschaftlichen Projekt selbst realisieren will, muss sich darüber im klaren sein, dass hier überdurchschnittliches Durchhaltevermögen und Kompromissbereitschaft gefragt sind. Über diese Fähigkeit zur Selbstorganisation schreibt Kade: „Selbstorganisation wurde zur Leitorientierung von Alteninitiativen, nachdem das traditionelle Solidarmodell in Familie, Nachbarschaft und Gemeinde im Zerfall ist und im Zuge der verallgemeinerten Individualisierung im Alter zunehmend durch das Modell der subsidiären Fremdhilfe im Sozialstaat ersetzt wurde“ (2001, S. 8). Und gleichzeitig warnt sie: „De facto kommt so gut wie keine Alteninitiative ohne professionelle und organisationelle Kooperation, ohne öffentliche Finanzierungshilfen zustande. Es ist deshalb kurzsichtig zu glauben, Selbstorganisation im Alter könnte Fremdhilfen durch den Staat oder professionelle Förderung umstandslos ersetzen“ (ebd., S. 9).

#### *2.1.2.5. Wohnen im Alter als gesellschaftliche Herausforderung*

Diese Warnung von Kade hat Berechtigung. Es ist nicht ausreichend, von gesellschaftlicher Seite „nur“ Ermöglichungskultur aufzubringen, sondern es wird auch Unterstützungskultur benötigt. Es mag durchaus eine stattliche Anzahl von Senioren geben, die ihr Alter selbst in

die Hand nehmen und nach ihren Vorstellungen gestalten. Sie brauchen eine Kultur der Ermöglichung – Hilfe zur Selbsthilfe. Es darf aber keinesfalls vergessen werden, dass es immer auch die schwachen, resignierten und unterstützungsbedürftigen Betagten gibt und geben wird. Selbstorganisation setzt immer gewisse Fähigkeiten des sozialen Miteinanders voraus; man muss miteinander umgehen können. Was aber geschieht mit den unsympathischen, „schwierigen“ und sozial schwachen Alten?

Prof. Dörner, Hamburg forderte in seinem Vortrag „Reise in die Zukunft: Brauchen wir soziale Bildung?“ auf der Fachtagung des FGW im Mai 2005 in Nürnberg, nicht nur an die Starken zu denken, sondern immer vom schwächsten Glied aus. Gerade die Schwachen hätten keine Stimme und bräuchten die Unterstützung aller. „Solidarität ist die Bereitschaft für ein ganzes zu haften.“ Dies gälte für jeden unserer Gesellschaft: „Nur in diesem Spannungsfeld von Individualität und Sozialität können die Menschen gedeihen“. Es braucht also beides, Gemeinwesenorientierung und Stärkung der Eigenverantwortung.

Guggemos empfiehlt diese Gemeinwesenorientierung als „generationsübergreifende, vernetzte Normalität, alt zu werden“ (1993, S.9). Hummel betont die Notwendigkeit der freien Entscheidung der Senioren gegenüber Offerten der Altenhilfe und fügt hinzu: „Das Angebot einer gemeinwesenorientierten, ganzheitlichen Altenarbeit soll Menschen anregen, neugierig zu werden, sich stimulieren zu lassen, auswählen und ablehnen zu können (1982, S. 173).

### **2.1.3. Zusammenfassung**

Auf das Wohnen bezogen ist das funktionelle Alter entscheidend – eine Wohnung muss immer dem entweder in jüngeren oder älteren Jahren einsetzenden Kompetenzabbau entsprechen. Keine Alterstheorie kann den Pluralismus des Alters abdecken: die einen Senioren bevorzugen Rückzugsmöglichkeiten, andere wollen weiter machen wie bisher und wieder andere benötigen Anregung und Integration. Diese Vielfalt der Wünsche muss das „Neue Wohnen im Alter“ berücksichtigen. Doch dass dies natürlich auch mit Schwierigkeiten verbunden ist, liegt auf der Hand: Vielfalt mündet rasch in Unübersichtlichkeit. Deswegen braucht es übersichtliche Angebotsstrukturen, um sich dann auch entsprechend seiner individuellen Bedürfnisse entscheiden zu können (vgl. 4.1. Systematische Darstellung).

Alter hat sich quantitativ vermehrt: es gibt mehr Betagte und sie werden immer älter. Qualitativ hat sich Alter diversifiziert: Senioren stehen ebenso viele Möglichkeiten offen, ihr Leben zu gestalten, wie das im Erwachsenenalter auch der Fall ist. Die Ressourcenlage der heutigen Rentnergeneration ist als gut zu bezeichnen, ist aber gleichzeitig sehr ungleich verteilt. Dieses Auseinanderklaffen von wirtschaftlichen Situationen muss vom „Neuen

Wohnen im Alter“ berücksichtigt werden. Die Mobilität im Alter hat zugenommen und wird weiter steigen. Fakt ist, dass sich heute die Senioren für die Gestaltungsmöglichkeiten ihrer Wohnsituation interessieren – und durchaus bereit scheinen, sich räumlich zu verändern, wenn sich ihre wohnliche Situation dadurch verbessert.

Das Alter und insbesondere das Wohnen im Alter wird zunehmend zu einer individuellen Gestaltungsaufgabe. Die heutige Seniorengeneration hat die Chance – und Last, ihren Lebensabend zu planen und individuell zu gestalten. Hierbei darf aber nicht vergessen werden, dass es immer sozial schwache Betagte geben wird, die der gesellschaftlichen Unterstützung bedürfen. Aus alledem lässt sich die Notwendigkeit vielfältiger und attraktiver Wohnmodelle für eine selbstbestimmte Altersphase ableiten – mit klaren und verbindlichen Angebotsstrukturen.

## **2.2. Integration der Altenpflege in das Wohnen im Alter**

Sobald eine Auseinandersetzung mit den Themenkomplexen „Alter“ und „Wohnen“ erfolgt, darf die Betrachtung des Themas „Pflege“ nicht fehlen. Deswegen werde ich mich im folgenden Kapitel – ausgehend vom Wandel des Wohnens im Alter – mit der Zukunft der Pflege auseinander setzen.

### **2.2.1. Notwendigkeit der Berücksichtigung der Pflegeethematik**

Der momentane Fokus bei der gesellschaftlichen Wahrnehmung des Alters liegt eher auf den älteren Menschen, d.h. auf der Altersspanne zwischen 60 und 75 Jahren. Gerade bezüglich Wohnen ist es verführerisch, eher die eigenen Ressourcen zu betrachten und Gedanken an eventuelle Gebrechlichkeit und Hilfsbedürftigkeit auszublenden. Praxis orientierte Ratgeber, wie z.B. Fuchs, Orth (2003) und Clemens (1994), blenden das Thema Pflege weitgehend aus, während in theoretischen Betrachtungen, wie z.B. Wehrli-Schindler (1997) und Blonski (Hrsg; 1997), dieses Thema einen unverzichtbaren Bestandteil darstellt. Letzterer beschreibt die „Integration von Wohnen und Pflege und die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, auch wenn professionell gepflegt werden muss“ als einen Hauptaspekt für eine zukunftsweisende Altenhilfepolitik im Bereich des Wohnens (Blonski, 1997, S. 11).

Der verständliche Wunsch nach Selbstbestimmung bis ins höchste Alter sollte nicht überstrahlen, dass es auch ganz anders kommen kann. Selbstbestimmung schließt eine individuelle Ressourcen- und Risikoanalyse und die Vorbereitung auf die eigene eventuell notwendige Pflegesituation mit ein. Sich bereits frühzeitig Gedanken bezüglich eigener Pflegebedürftigkeit zu machen, schützt vor unliebsamen Überraschungen. Es gilt, den

„letzten“ – zumeist unfreiwilligen – Umzug ins Pflegeheim entweder zu verhindern oder zumindest aktiv zu gestalten. Hilfreich hierfür können Fragen sein wie:

- Wollen Sie mit Ihrem Partner alt werden?
- Können Sie sich vorstellen, ihn zu pflegen, bzw. von ihm gepflegt zu werden?
- Haben Sie Kinder? Wie ist die räumliche Entfernung und das Verhältnis zwischen Ihnen?
- Wie alt wurden Ihre Eltern / Großeltern?
- Wo, wie und von wem möchten Sie – wenn notwendig – gepflegt werden?
- Wie möchten Sie sterben?

(Ihlenfeldt, 2006)

### **2.2.2. Aktuelle Veränderungen in der Pflege**

Ähnlich wie das Alter befindet sich auch die Pflege im Umbruch. Im folgenden werde ich die Richtung des Wandels skizzieren und aufzeigen, welche Rückschlüsse sich daraus bezüglich des „Neuen Wohnens im Alter“ ableiten lassen.

#### *2.2.2.1. Aus Altenheimen werden Pflegeheime*

Noch vor wenigen Jahrzehnten war es für Senioren normal, sich auch bei noch guter Gesundheit einige Jahre nach der Erwerbstätigkeit oder nach dem Tod des Ehepartners in ein Altenheim zu begeben. Dies entsprang der damals noch in vollem Umfang gültigen Disengagement-Theorie nach Cumming und Henry (1961), die im vorigen Kapitel behandelt wurde. Betagte Menschen hatten „ihren Teil an Arbeit geleistet“, brauchten nichts mehr zu tun und zogen sich in stationäre Altenheime mit hoher Versorgungssicherheit zurück. Diese „Illusion der Moderne“ kritisierte Professor Dörner, Hamburg, auf der Fachtagung des FGW im Mai 2005 in Nürnberg: „Erst 40 Jahre voll arbeiten und dann gar nichts tun – das ist ungesund ...“

Vor drei Jahrzehnten war durch den Umzug in ein Altenheim noch für viele ein Zugewinn an Wohnqualität zu verzeichnen, weil damals ein hoher Prozentsatz an Wohnungen alter Menschen nur Substandard aufwies. So hatten nach einer Untersuchung von Dieck aus dem Jahre 1988 19% der Altenhaushalte kein Bad, WC und/oder Küche zur Verfügung. Nach dieser Studie lebten damals 8% der Altenhaushalte ohne fließendes Wasser, und nur 50% hatten eine Zentralheizung. Die Versorgung mit zeitgemäßem Wohnstandard ist heute wesentlich besser, so dass aus diesen Gründen kaum noch jemand in ein Altenheim umzuziehen gedenkt.



Heute wollen die Betagten so lange wie möglich selbstständig wohnen. „Alle Untersuchungen zu den Wohnwünschen im Alter bestätigen immer wieder, dass die Mehrheit älterer Menschen so lange wie möglich selbstständig in ihrer vertrauten Umgebung wohnen möchte“ (Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 8). Niemand will freiwillig und bei guter Gesundheit mehr ins Heim. Das durchschnittliche Einzugsalter liegt heute bei ca. 83 Jahren, die durchschnittliche Verweildauer demzufolge bei 52 Monaten (Kleiber, 2003, S. 11). „Sowohl aus der Sicht der Pflegebedürftigen als auch deren Angehöriger gilt die Lebensform in "den eigenen vier Wänden" nach wie vor als die eindeutig präferierte Lebensform. ... Es ist für sich genommen wenig überraschend, dass Pflegebedürftige ihre Ablehnung gegenüber einem möglicherweise anstehenden Umzug in ein Heim deutlich "vorsichtiger" zum Ausdruck bringen, als dies die pflegenden Angehörigen tun. Entscheidend ist jedoch die Grundaussage, dass sowohl die Angehörigen als auch die Pflegebedürftigen selber es im Grundsatz als nicht sinnvoll und damit für sich persönlich auch nicht als akzeptable Lösung erachten, zukünftig in ein Heim zu wechseln“ (Infratest, 2003, S. 33).

83% der Männer und 78% der Frauen wollten 1996, auch wenn sie stärker auf Hilfe angewiesen sind, weiter in ihrer eigenen Wohnung leben (Kleiber, 2003, S. 107). Laut Krings-Heckemeier planen nur 4% den Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim, 14% ziehen dies für den Notfall in Erwägung, und die überwältigende Mehrheit von 82% lehnt dies ab (1993, S. 27). Faktisch hat sich das Altenheim der vergangenen Jahrzehnte, das noch bei guter Gesundheit bezogen wurde, ins Pflegeheim gewandelt, das mehr als eine Notlösung, wenn es nicht mehr anders machbar ist, gesehen wird.

#### *2.2.2.2. Autonomiebestrebungen in der stationären Pflege*

Eckhard Rasehorn der Arbeiterwohlfahrt in Augsburg bringt die neue Situation wie folgt auf den Punkt: „Die Bewahrung von Autonomie und Privatheit ist wichtiger geworden als die sichere Versorgung in einem Heim“ (Pfaff, 1993, S. 32). Senioren sind weniger Hilfspfänger als selbstbewusste Kunden, so seine Einschätzung (vgl. ebd., S. 37). Dass dies in der Praxis heute noch zu Schwierigkeiten in der Umsetzung führt, ist kein Geheimnis. Letztendlich müssen auch heute in deutschen Heimen sich die Menschen den Pflegekriterien unterordnen: Menschen haben sich nach der Pflege zu richten, anstatt dass die Pflege sich nach den Menschen richtet. Pflege ist dann kostenorientiert, wenn viele gleiche Arbeitsabläufe zur selben Zeit erbracht werden. Wenn alle Bewohner zur gleichen Zeit geweckt und gewaschen werden und danach zusammen frühstücken, lassen sich viele Handgriffe rationalisieren und Wartezeiten des Personals minimieren. Schon heute kostet ein

durchschnittlicher Heimplatz ca. 3000 Euro im Monat. 70% bis 80% dieser Heimkosten sind Personalkosten (Hüttig, 1999, S. 121).

Pflege sollte sich nach den Menschen richten und nicht umgekehrt. Eine mögliche Variante für eine alternative Organisation und Gestaltung von stationären Pflegeeinrichtungen stellt darüber hinaus das Konzept der stationären „Hausgemeinschaft“ dar. Die Bewohner leben in kleinen Gruppen von sieben bis maximal neun Personen zusammen. Der Tagesablauf ist stark

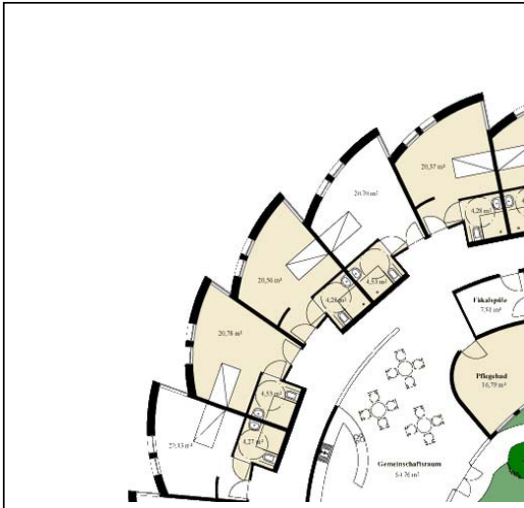


Abbildung 4: Grundriss eines Pflegeheims mit Hausgemeinschaftskonzept (empirica, Krings-Heckemeier, Fachvortrag Messe Stuttgart am 17.3.2004)

am Alltagsleben einer häuslichen Wohngemeinschaft orientiert. Der Ansatz „Wohngemeinschaft“ basiert auf einer Verdichtung der Lebens- und Arbeitsvollzüge im öffentlichen Bereich. Im Zentrum befindet sich der zentrale Bewohnerbereich (Gemeinschafts- und Essräumlichkeiten) in direkter Nachbarschaft mit dem Pflegestützpunkt (inkl. Funktionsbereich wie Wäscheraum oder Vorratszimmer). Dieses Raumprogramm ist ähnlich dem einer Wohnung. In Abbildung 4 ist der Grundriss eines Pflegeheims mit

Hausgemeinschaftskonzept als Beispiel dargestellt. Dieser führt beinahe zwangsläufig zu einer Steigerung der Kontakte zwischen den Bewohnern einerseits und zwischen den Bewohnern und den Pflegekräften andererseits. Dies fördert die Autonomie der Bewohner. Pflegekriterien müssen sich dem Wohnprinzip unterordnen. Trotz klarer „Bewohnerorientierung“ wird allerdings versucht, tragbare Kompromisse zwischen einer „pflegeerleichternden“ und einer „häuslichen“ Gestaltung zu finden (vgl. Winter, 2002).

### 2.2.2.3. Integration von Altenhilfe und Wohnen

Die Einbindung der Pflege in individuelle Lebenswelten auf örtlicher Ebene stellt einen der Schwerpunkte bezüglich des „Neuen Wohnens im Alter“ dar. Quartiersbezug und Vernetzung von Wohnen und Pflege sind Grundlage für die Integration von Altenhilfe und Wohnen. Der Abschlußbericht der wissenschaftlichen Begleitforschung des Bundesmodellprogramms „Altenhilfestrukturen der Zukunft“ hierzu: „Auf besonders positive Erfahrungen können die Modellprojekte verweisen, deren Konzepte auf Stabilisierung des familialen Pflegesettings und Entlastung von pflegenden Angehörigen im Rahmen der häuslichen Pflege ausgelegt

waren. ... Flankiert werden können derartige Ansätze durch gemeinwesenorientierte Altenarbeit im Wohnquartier, vor allem durch Kommunikationsangebote in Form von Nachbarschaftszentren auf Stadtteilebene“ (BMFSFJ, 2003).

Auch das FGW in Hannover hält ähnliche Kooperationen für notwendig, damit „Neues Wohnen im Alter“ erfolgreich entstehen und dauerhaft bestehen kann. Hierfür sollten konkret Bewohner, Angehörige, Kommunen, Hilfs- und Pflegedienste und die Wohnungswirtschaft an einem Strang ziehen (Gerda Helbig, FGW-Fachtagung „Wohnform mit Zukunft“, 2003 in Dresden).

Diese Kooperationsmodelle verursachen in der Praxis erhöhten Koordinationsaufwand. Wurde in den 90er Jahren „outgesourct“ und beschränkten sich die Unternehmen auf ihre Kernkompetenzen, so soll jetzt wieder in großen Zusammenhängen gedacht werden. Hier treten intermediäre Instanzen auf den Plan (vgl. 3.3.2.3. Gemeinwesen). Um die häusliche Pflege ins Quartier zu integrieren, ist enger Schulterschluss von Pflegediensten und Wohnungswirtschaft erforderlich.

#### *2.2.2.4. Familiäre Pflege*

Noch immer wird der größte Anteil der Hilfeleistungen nicht von öffentlichen Trägern der Altenhilfe, sondern innerhalb der Solidargemeinschaft Familie erbracht. Über 70% der Pflegebedürftigen werden heute zu Hause gepflegt, zu 80% von weiblichen Familienangehörigen (Kleiber, 2003, S. 73 u. 94). Doch je länger die Pflegebedürftigkeit andauert, desto belastender wird die Situation für die Pflegenden und auch deren Angehörige. Um sie zu entlasten, ist der Ausbau niederschwelliger Hilfsangebote notwendig (Beratung, Tagespflege, Netzwerke, etc.) (Infratest, 2003, S. 35). Eigene Berufstätigkeit, Ehe- und Familienleben sowie Freizeit kommen zu kurz oder müssen aufgegeben werden. Doch eine Einweisung ins Pflegeheim kommt für viele Familienpflegende schon aus ethischen Gründen nicht in Frage. Prinzipiell wird zwar Prävention und Rehabilitation in Familien besser bewerkstelligt als in professionellen Pflegeheimen, doch kann dies nicht auf Dauer gewährleistet werden. Wenn die Versorgungssicherheit in der familialen Pflege bei sehr lang anhaltender Pflegebedürftigkeit nicht mehr gegeben ist, bleibt oft nur das Pflegeheim.

Einerseits sieht man die familiäre Pflege zukünftig in Gefahr. So befürchten Kremer-Preiß/Stolarz, dass „durch die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten, den zahlenmäßigen Rückgang der jüngeren Altersgruppen und die zunehmende Berufstätigkeit von Frauen die Pflege alter Menschen innerhalb der Familie in Zukunft immer weniger zu leisten sein wird“ (2003, S. 7). Zu denken gibt auch der Befund der Studie der Landesbausparkassen, nach dem sich 90% der Befragten nicht auf ihre Kinder verlassen wollen (Krings-Heckemeier, 1993, S.

26). Erwähnt sei noch, dass durch die zunehmend größeren Entfernungen zwischen den Wohnsitzen älterer Menschen und ihren Kindern sich die Möglichkeiten familialer Hilfeleistungen reduzieren (vgl. Krings-Heckemeier, 1993, S. 14 ff.).

Kohli hält dem entgegen, dass „Krisendiagnosen zur Familie die soziologische Thematisierung dieser Institution seit ihrem Beginn durchziehen“ (2000, S. 176). Zu bedenken ist, dass Familie generell zusammenhält und dies ganz besonders in Not. In wirtschaftlich härteren Zeiten wird man zukünftig den familialen Zusammenhalt neu schätzen lernen. Das BMFSFJ fordert eine neue Solidarität zwischen den Generationen. „Entscheidend wird sein, dass wir nicht nur die älteren Menschen, sondern alle Generationen im Blick haben“ (Pressemitteilung der BMFSFJ Internetredaktion Nr. 392 vom 12.7.2005). Diese Generationensolidarität, die die Lebensqualität von Kindern *und* Betagten im Auge hat, wird Familienbünde insgesamt stärken (vgl. 4.5.4. Miteinander der Generationen).

### **2.2.3. Zusammenfassung**

Die Zukunft der Pflege wird sich weiter weg vom Pflegeheim bewegen, das es aber für Notfälle immer geben wird (vgl. Blonski, 1997, S. 51). Doch werden die Pflegeheime sich nach und nach in ihr Quartier hinein öffnen. Einerseits müssen sie dabei der Ruhebedürftigkeit ihrer Bewohner Rechnung tragen, aber andererseits auch deren Aktivierung und Integration ins Quartier berücksichtigen (vgl. 2.1.1.2. Alterstheorien).

Die ambulante Pflege wird weiter ausgebaut werden. Das bedeutet, der Pflegebedürftige verbleibt in seiner eigenen Wohnung und wird dort gepflegt. Dies wiederum ist aber nur dann finanzierbar, wenn nicht alle Leistungen professionell erbracht werden, sondern ein Teil davon durch ehrenamtliche und familiäre Hilfe. Hierfür sind besondere integrative Unterstützungsstrukturen notwendig, um das Ehrenamt verlässlich mit einzubinden. Der bei ambulanter Pflege in den eigenen vier Wänden drohenden Vereinsamung kann durch den gezielten Einsatz von Ehrenamtlichen wirkungsvoll begegnet werden.

Die Zukunft der Pflege ist integriert und in individuelle Strukturen eingebunden. Hierzu gehört in besonderem Maße auch Wohnen. Wohnen im Alter braucht die vernetzte Integration von Altenhilfe und Pflege. So, wie eingangs gefordert wurde, dass Wohnen die Pflege mitberücksichtigt, sollte sich die Pflege an der Wohnsituation orientieren. Man könnte es so sagen: Pflege und Wohnen treffen sich auf halbem Wege. Auf das „Neue Wohnen im Alter“ bezogen, können Wohnprojekte gesellschaftliche Relevanz erst durch die Miteinbeziehung von Pflegekonzepten erreichen.

Alter teilt sich in mehrere Phasen, die mehr oder weniger ausgeprägt aufeinander folgen. Direkt nach der Berufsphase bzw. Familienphase steht meist das aktive Alter, das Gestaltungsfreiheit ohne größere körperliche Einschränkungen ermöglicht. Hierauf folgt das eingeschränkt aktive Alter, das zunehmend Rücksicht nehmen muss auf die ansteigende Hilfsbedürftigkeit. Daran schließt sich eventuell, nicht zwingend, eine Phase der Pflegebedürftigkeit an. Auf diese Abschnitte sollte das „Neue Wohnen im Alter“ vorbereitet und eingerichtet sein. Wie dies am Besten zu bewerkstelligen ist, werde ich im nachfolgenden Kapitel beschreiben.

### **3. Wohnbedürfnisse im Alter**

Aufgrund der bereits geschilderten Entwicklungen gewinnt die Wohnsituation im Alter eine entscheidende Bedeutung für die Lebenszufriedenheit der Betagten. Wohnen hat etwas mit Schutz, Geborgenheit, Ruhe und Gewohnheiten zu tun. Es sollte Sicherheit geben und Anregungen ermöglichen. „Mit Wohnen sind Erlebnisse und Erfahrungen verbunden, die im Laufe des Lebens wachsen und im Alter zu Erinnerungen werden“ (Blonski, 1997, S. 9). Mit der zeitlichen Ausdehnung der Altersphase differenzieren sich die Wohnbedürfnisse betagter Menschen immer stärker. Diese Vielfalt der Wohnwünsche schafft eine neue Nachfrage nach innovativen Wohnkonzepten. Viele Senioren leben allein; für Hochbetagte ist das Alleinleben die typische Lebensform. Gefragt sind Wohnmodelle, die der Vereinzelung entgegenwirken und dabei genügend Rückzugsmöglichkeiten vorsehen (vgl. Deutsches Zentrum für Altersfragen, Expertisenband 3, 1998, S. 55).

Ausgehend von der Beschreibung der Beschaffenheit des aktuellen Wohnungsbestandes soll dieses Kapitel die Wohnbedürfnisse im Alter darstellen. Womit lässt sich bei Senioren Zufriedenheit über ihre Wohnsituation erreichen? Dieses komplexe Zusammenspiel unterschiedlicher Faktoren werde ich darstellen und erläutern.

#### **3.1. Probleme des aktuellen Wohnungsbestands**

Die Betagten von heute wollen so lange wie möglich in ihrem vertrauten Wohnumfeld verbleiben. Die Hauptprobleme in der Gestaltung einer bedarfsgerechten Wohnsituation im Alter bestehen vor allem darin, Versorgungssicherheit, soziale Kontakte und Integration in die soziale Umwelt sicherzustellen (vgl. Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 21). Gleichmaßen sorgt die notwendige Integration für soziale Sicherheit. Allerdings ist der heutige Wohnungsbestand nur zu einem geringen Teil als „altengerecht“ zu bezeichnen. Oft leben Senioren in Häusern oder Wohnungen, die nicht für Senioren geplant wurden. Dies führt spätestens bei gesundheitlichen Einschränkungen zu Schwierigkeiten in der Alltagsbewältigung.

Im Folgenden werde ich die besondere Bedeutung des Wohnens für Betagte darstellen und die daraus resultierenden Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft beschreiben. Viele Probleme des aktuell verfügbaren Wohnungsbestands ließen sich durch Umzüge lösen – Senioren könnten nicht mehr benötigten Wohnraum für nachfolgende Generationen zur Verfügung stellen.

### 3.1.1. Die besondere Bedeutung der Wohnsituation im Alter

Die Wohnsituation steht in engem Zusammenhang mit persönlichen Vorlieben und Lebensgewohnheiten. Wohnen ist ein elementarer Lebensbereich und über das Funktionale hinaus ein Stück Selbstverwirklichung. Walden beschreibt das Zuhause nicht bloß als eine Wohnung oder Haus, sondern als einen lokalen Bereich, in dem sich einige der bedeutungsvollsten Aspekte des Lebens ereignen (1993, S. 31). Tesch-Römer fügt dem hinzu: „Die eigene Wohnung und das zugehörige Umfeld sind Quelle für Sicherheit, Autonomie und Wohlbefinden“ (2002, S. 91).

Es bestehen vielfältige Bezüge zwischen Wohnumwelt und dem Wohlbefinden betagter Menschen. Mit zunehmendem Alter entsteht eine zunehmende Sensibilisierung für Umwelteinflüsse. Die Umwelthanforderungen gewinnen in dem Maß an Bedeutung, in dem die Verhaltenskompetenzen einer Person nachlassen. Dies bedeutet, dass gerade ältere Menschen, die unter gesundheitlichen Einschränkungen leiden, ganz besonders abhängig sind von den Bedingungen ihrer Wohnsituation. Lawton hat dies in seinem in Abbildung 5 dargestellten ökologischen Modell folgendermaßen veranschaulicht:

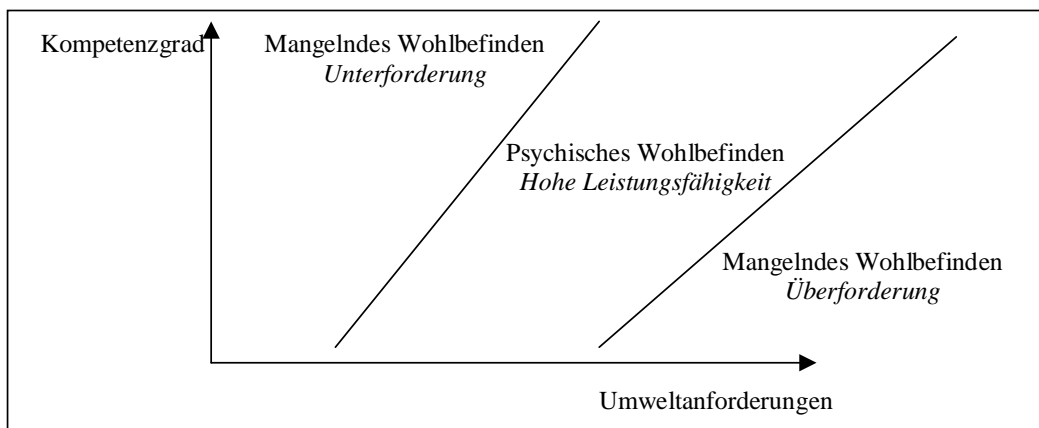


Abbildung 5: Modell von Lawton (nach Blonski, 1997, S. 19)

„Je höher der Kompetenzgrad ist, um so größer kann die Spannweite im Hinblick auf die Umwelthanforderungen sein, ohne das psychische Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit bzw. die Lebensqualität zu beeinträchtigen. Mit abnehmendem Kompetenzgrad wird dieses Spektrum immer enger“ (Blonski, 1997, S. 19). Tesch-Römer spricht vom Problem der Passung von Wohnumwelt und Kompetenz (2002, S. 109). Gerade Saup hat auf die existenzielle Bedeutung des Wohnens hingewiesen und konstatiert, in der Altersphase sei das menschliche Dasein in seiner konkreten Gestaltung und erfahrbaren Lebensqualität „sehr viel häufiger und auch unmittelbarer als in anderen Abschnitten des individuellen Lebenslaufes durch das Wohnen mitbestimmt“ (Mayring/Saup, 1990, S. 75f., zitiert nach Blonski, 1997,

S.10). Alltag im Alter ist Wohnalltag (vgl. Saup, 1993; Pfaff, 1993). Dies belegt auch der Zweite Altenbericht des BMFSFJ (1998), der dem Thema Wohnen im Alter gewidmet ist.

### **3.1.2. Herausforderung für die Wohnungswirtschaft**

Laut des Zweiten Altenberichts des BMFSFJ aus dem Jahr 1998 leben 93% der über 65-Jährigen Menschen in normalen Wohnungen. Diese wurden größtenteils vor durchschnittlich 25 bis 30 Jahren gebaut und vor 30 bis 35 Jahren geplant. Die Wohnungen und Häuser sind zum überwiegenden Teil monofunktional auf Familien ausgerichtet, d.h. sie sind unflexibel, oft zu groß und entsprechen meist nicht den Anforderungen des altersgerechten Wohnens.

Oft ist der Zugang nicht barrierefrei, die Türstöcke sind schmal, es gibt eher wenig Verkehrsfläche und sanitär besteht Substandard (vgl. Pfaff, 1993, S. 22). Senioren bevorzugen häufig die Küche als Hauptaufenthaltort, leben aber in Wohnungen oder Häusern, die auf das Wohnzimmer hin ausgerichtet sind. So müssen enge und schwierige Raumsituationen akzeptiert werden. Hinzu kommt, dass die Nachbarschaft oft ähnlich alt ist und dass – für die inzwischen ausgezogenen Kinder gedacht – das Zuhause zu weit vom Zentrum entfernt liegt und infrastrukturell (Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, etc.) nicht optimal angebunden ist.

Krosse fügt dem hinzu: „Die (Wohn-) Wünsche einer Generation werden letztlich immer von den Wohn- und Lebenserfahrungen geprägt, die diese Personen in ihrem Leben gemacht haben. Vor allem die heute noch nicht berechenbaren Wünsche und Ansprüche zukünftiger Seniorengenerationen stellen eine große Herausforderung für das Wohnungsangebot dar“ (2005, S. 84). Was heute als Senioren gerecht vermarktet wird, könnte den Ansprüchen zukünftiger Betagter nicht gerecht werden. Es braucht neue Wohnkonzepte, die den Bewohnern das Maß an Selbstverwirklichung zugestehen, das sie in ihrem bisherigen Leben als selbstverständlich erfahren haben.

Aktuell nimmt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf langsam, aber stetig zu, d.h. das Beibehalten der angestammten Wohnung führt bei Senioren zu einer passiven Wohnflächensteigerung pro Kopf. „Da ältere Menschen in der Regel in ihrer zu groß gewordenen Familienwohnung / dem Haus wohnen bleiben, kommt es zu einer (statistischen) Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und der Reduzierung der Wohndichte in allen Siedlungstypen“ ([www.schader-stiftung.de/wohn\\_wandel/847.php](http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/847.php), download am 26.9.05). Konkret hat die Schader-Stiftung fünf Millionen Wohnungen geschätzt, die mindestens 70 qm und 3,5 Zimmer haben und von älteren Kleinhaushalten bewohnt werden. Ausstattung, Lage und Wohnumfeld können nicht das gewährleisten, was



sich ältere Menschen in der Mehrzahl wünschen: eine Wohnsituation, die ihnen ein selbständiges Leben im Alter ermöglicht (ebd.).

Kurz nach dem Auszug der Kinder wird das Mehr an Platz zumeist noch als positiv empfunden. Mit zunehmendem Alter aber, wenn eine Entlastung notwendig wird (vgl. 2.1.1.2. Alterstheorien), stellt sich die „Überschussfläche“ und der damit verbundene Arbeitsaufwand als Belastung und Problem dar (Blonski, 1997, S. 9).

Steigende und sich verändernde Anforderungen an Wohnfläche und Wohnqualität gerade im Alter, in Verbindung mit der aktuellen demographischen Entwicklung und die Pluralisierung der Lebensformen im Alter stellen neue Herausforderungen an die Wohnungsangebote für zukünftige Senioren.

Unter welchen Gesichtspunkten Wohnen betrachtet werden kann, zeigt folgende Auflistung der Dimensionen des Wohnens (vgl. Hüttig, 1999, S. 89; Heinze, 1997, S. 23):

- Wohnstandard – materielle Ausstattung
- Wohnform – festgelegt durch Haushaltsgröße und Lebensform
- Selbstständigkeit – eigenständig oder institutionell
- Wohnqualität
- Ökonomie – Miete, Eigentum
- Regional – Stadt – Land
- Sozial – nachbarschaftliche Kontakte und Einbindung
- Infrastruktur
- Gefährdung – Risiko

Alle diese Faktoren wirken auf die Wohnzufriedenheit von Senioren ein. Diese Zusammenhänge systematisch zu beschreiben, wird das Thema des nachfolgenden Abschnitts sein.

### **3.2. Wohnqualität im Alter**

Wohnqualität und Wohnzufriedenheit können divergieren. Eine objektiv hohe Wohnqualität kann subjektiv anders bewertet werden und nicht die erwartete Wohnzufriedenheit ergeben. Im Folgenden werde ich einen Überblick über die Wohnbedürfnisse im Alter geben, deren Erfüllung letztendlich die individuelle Wohnzufriedenheit bestimmt. Anschließend werde ich Wohnqualität definieren und verschiedene Darstellungen diskutieren. Abschließend werde ich meine systematische Darstellung vorstellen und begründen, warum ich mich gerade für diese Darstellung entschieden habe.

### 3.2.1. Wohnzufriedenheit im Alter

Die Bedürfnislage im Alter ist vielschichtig. Wollen die einen Rückzug und Ruhe, so streben andere nach Integration und Aktivität. Hüttig hat einen umfassenden Überblick über die Wohnbedürfnisse von Senioren gegeben (1999, S. 90):

- in der eigenen Wohnung oder zumindest im eigenen Quartier alt werden
- ihre Wohnform selbst wählen
- nach neuen Gemeinschaftsformen suchen
- mit ihrer Wohnung repräsentieren
- sich seine Wohnung oder das Haus durch eigene Gestaltung aneignen
- Sicherheit in der Wohnung und deren Umgebung
- auch im Krankheits- und Pflegefall eine behagliche Wohnung
- eine erreichbare und zuverlässige Hilfe in Bereichen, die Mühe bereiten
- Unterstützung zu den Zeiten ihres gewohnten Tagesablaufes – auch am Wochenende und nachts
- als Persönlichkeit wahrgenommen zu werden und nicht als Fall
- ihre Autonomie bewahren, auch als Pflegefall
- für die Leistungen selbst bezahlen und nicht dankbar sein müssen – oder auf Sozialhilfe angewiesen sein müssen
- Angehörige schätzen Entlastung, aber nicht die Wegnahme von Verantwortung

Bei Flade (1987, S. 66) findet sich ein Selbsttest zur Wohnzufriedenheit, der in Abbildung 6 dargestellt ist:

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung und Ihrer Wohnumgebung? Sie können das ganz leicht feststellen, indem Sie die vier folgenden Fragen beantworten und zwar so, dass Sie den für Sie am besten zutreffenden Skalenwert ankreuzen.				
Wie lange möchte ich hier wohnen?				
1	2	3	4	5
so kurz wie möglich				immer
Falls ich umziehen müsste, würde ich gerne genauso wohnen wie jetzt auch?				
1	2	3	4	5
auf keinen Fall				auf jeden Fall
Würde ich anderen Leuten diese Wohnung und Wohngegend empfehlen?				
1	2	3	4	5
würde ich gar nicht empfehlen				würde ich sehr empfehlen
Wie zufrieden sind Sie damit, hier zu wohnen?				
1	2	3	4	5
sehr unzufrieden				sehr zufrieden
Bilden Sie dann den Durchschnittswert, indem Sie die Summe der Punkte durch vier teilen. Sie sind wohnzufrieden, wenn dieser Wert größer als 3 ist.				

Abbildung 6: Selbsttest zur Ermittlung der Wohnzufriedenheit (Flade, 1987, S. 66)

Gerade Senioren beurteilen ihre Wohnsituation günstiger als jüngere Menschen. Eine pauschale Frage nach der Wohnzufriedenheit bei älteren Menschen führt zu kaum nutzbaren

Antworten, weil die Bereitschaft, sich mit den gegebenen Verhältnissen zu arrangieren, bei der heutigen Generation Betagter außerordentlich hoch ist. Die jüngeren Jahrgänge unter 70 Jahren bewerten ihre Wohnung deutlich kritischer als die älteren. Da kaum zu vermuten ist, dass die jüngeren Mieter tatsächlich größere Probleme haben als die älteren, lässt sich an diesem Ergebnis zweierlei erkennen (vgl. Narten, 2004, S. 19):

- die jetzige Generation der über 80-Jährigen äußert nur selten von sich aus den Wunsch nach Veränderung in der Wohnung,
- die zukünftige Generation der über 80-Jährigen wird ihre Bedürfnisse deutlicher äußern als die jetzige und Mängel weniger widerspruchslos hinnehmen.

Dies belegt die Wichtigkeit der „zugehenden“ Wohnberatung für ältere Mieter (vgl. 4.2.2. Wohnberatung). Darüber hinaus verdeutlicht dies die Wichtigkeit für die Wohnungswirtschaft, sich mit den Bedürfnissen der zukünftigen Seniorengeneration schon heute auseinander zu setzen. Um dies tun zu können, bedarf es der genauen Kenntnis der Faktoren, die auf die Wohnzufriedenheit im Alter Einfluss haben. Diese werde ich im folgenden Abschnitt grafisch aufzeigen.

### **3.2.2. Definition von Wohnqualität**

Aus der von mir verwendeten Literatur lässt sich eine relativ übereinstimmende Definition von Wohnqualität ableiten. Im Folgenden werde ich ausgewählte Definitionen vorstellen und ihre Ähnlichkeiten beschreiben. Bei keiner Definition von Wohnqualität im Alter ist die Versorgungssicherheit bezüglich Pflege ausdrücklich berücksichtigt worden. Alle genannten Darstellungen von Wohnqualität habe ich zu einer neuen Grafik zusammengefasst, die als Ausgangspunkt für die Beschreibung der Faktoren dient, die auf das „Neue Wohnen im Alter“ einwirken.

Heinze (1997) und Weeber (2001) haben unabhängig voneinander Faktoren von altersgerechtem Wohnen genannt, deren Optimierung die höchste Wohnqualität ermöglicht. Auf diese Definition von Wohnqualität werde ich mich bezüglich der systematischen Darstellung der Wohnbedürfnisse im Alter beziehen. Beide Autoren nennen als Problemdimension vier Bereiche:

1. Bauliche Faktoren – das Wohnen und das Wohnumfeld
2. Soziale Faktoren – Kontakte in der Nachbarschaft und möglicher Bezug von Hilfsleistungen
3. Kostenfaktoren – Nebenkosten und Dienstleistungen
4. Subjektive Faktoren – eine Bewertung der Wohnsituation

In den Abbildungen 7 und 8 sind diese vier grundlegenden Faktoren, deren Optimierung Wohnqualität ergibt, grafisch dargestellt:

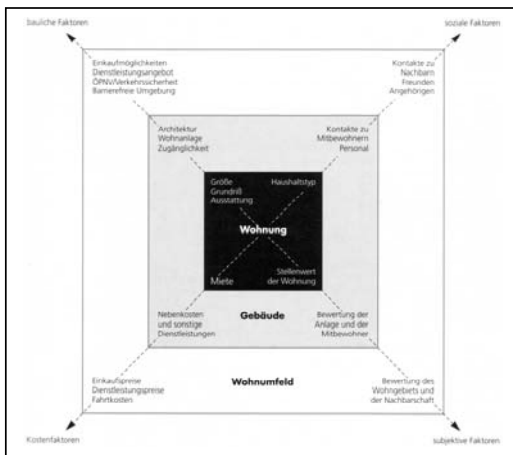


Abbildung 8: Bedingungen altersgerechten Wohnens (Heinze, 1997, S. 47)

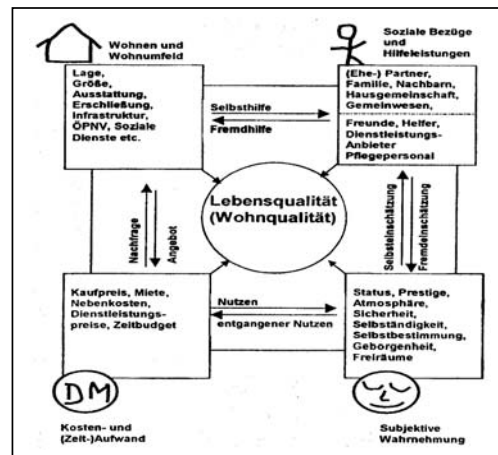


Abbildung 7: „Magisches Viereck“ altersgerechten Wohnens (Weeber, 2001, S. 65)

Die Wohngenossenschaft „WOGENO“ in München hat aus praktischen Erfahrungen sechs Bestimmungsfaktoren für Wohnzufriedenheit entwickelt und kommt zu einem ähnlichen Ergebnis:

1. Hochbau – räumliche Gestaltung, Schallschutz, Flexibilität des Grundrisses, Ausstattungsstandard
2. Freiraum – Zonierung in aktive und ruhige Flächen, Freiflächen für unterschiedliche Nutzer
3. Belegen – Wohnmarketing, Mitwirkungsmöglichkeiten bei Bewohnerwechseln, Belegungsmix
4. Nachbarschaftliche Netze und Infrastruktur – Einkaufen, Nutzergemeinschaften, Hilfen
5. Kosten, Finanzierung – Transparenz, Beteiligungsmöglichkeiten der Bewohner
6. Hausbewirtschaftung – Erreichbarkeit und Auswahl der Hausmeister und Wohnungsverwaltung

(WOGENO, 2002)

Man kann die Punkte 1. und 2. zu baulichen, die Punkte 3. und 4. zu sozialen und die Punkte 5. und 6. zu Kostenfaktoren zusammenfassen. Lediglich die subjektiven Faktoren sind nicht berücksichtigt. Dennoch bestätigt diese praxisorientierte Auflistung die Definition von Heinze (1997) und Weeber (2001).

Die Optimierung dieser vier Bereiche ergibt die höchste individuelle Wohnqualität. Egal welche Beschreibung von Wohnqualität man heranzieht, man wird zu keinem eindeutigen Ergebnis kommen können, da immer verschiedene, zum Teil widersprüchliche Bestimmungsfaktoren gewichtet werden müssen. Dies ist natürlich nicht für alle gleich, da die subjektive Bewertung niemals für alle Menschen gleich sein kann. Zu berücksichtigen ist auch, dass in verschiedenen Lebensphasen ein und dieselbe Wohnsituation sehr unterschiedlich bewertet werden kann.

### 3.2.3. Grafische Darstellung der Faktoren zur Optimierung der Wohnqualität im Alter

Abbildung 9 zeigt meinen Beitrag zur grafischen Darstellung. Die jeweils drei Unterpunkte der vier genannten Faktoren sind im folgenden die Überschriften der nächsten Gliederungspunkte. Die jeweils oberen, mittleren und unteren Unterpunkte entsprechen den

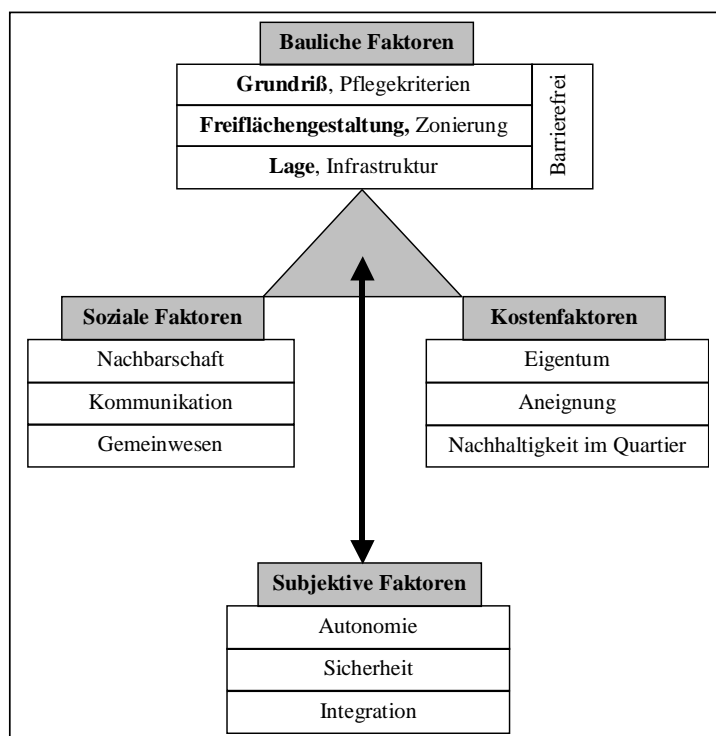


Abbildung 9: Faktoren zur Optimierung der Wohnqualität im Alter (Ihlenfeldt, 2006)

verschieden großen Vierecken bei Heinze. Lediglich die vertikal angeordnete Barrierefreiheit betrifft sowohl Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung. Die oberen betreffen die Wohnung oder das bewohnte Haus. Die mittleren umfassen die Wohnanlage, das direkte Wohnumfeld und die unmittelbare Nachbarschaft. Die unteren stehen für das Quartier, das Stadtviertel, die Wohngegend. Die

subjektiven Faktoren sind deutlicher hervorgehoben als bei Heinze und Weeber. So beinhaltet meine Darstellung ein Dreieck (die baulichen, sozialen und finanziellen Faktoren) und ist doch ein Viereck aus den genannten drei und den subjektiven Faktoren. Letztere nehmen eine Sonderstellung ein. Dies galt es auch grafisch darzustellen.

Subjektiv betrachtet, kann das schönste Haus in bester Lage mit hilfsbereiten Nachbarn zu einem fairen Preis dennoch schlecht abschneiden. Oder anders herum: Eine Substandard-Wohnung in einem sozialen Brennpunkt mit hoher Miete kann dennoch Zufriedenheit bei der Beurteilung der subjektiven Wohnsituation ergeben. Dies sind sicher Extrembeispiele, doch sie belegen, dass die deutlichere grafische Hervorhebung der subjektiven Faktoren gerechtfertigt ist. Ein Bauunternehmen verkauft nicht nach objektiv messbaren Kriterien, sondern muss die Käufer subjektiv überzeugen.

Bauliches, Soziales und Finanzielles bilden ein gleichberechtigtes und spannungsgeladenes Dreieck, da Veränderungen in einem der drei Bereiche nicht nur Auswirkungen auf die subjektive Bewertung haben, sondern auch direkt auf die anderen beiden Bereiche mit einwirken. Verändert man z.B. baulich eine Wohneinheit so, dass mehr Raum für Halbüffentlichkeit entsteht, so erreicht man baulich und sozial Verbesserungen, muss aber im Gegenzug höhere Kosten in Kauf nehmen. Will man Kosten einsparen, geht dies meist zu Lasten des baulichen Komforts. Es gibt allerdings soziale Maßnahmen, die kaum Kosten verursachen und baulich nichts verändern. Diese Maßnahmen unterstützen dann direkt die Verbesserung der subjektiven Bewertung der Wohnzufriedenheit.

Diese subjektive Bewertung wirkt zurück auf die anderen drei Faktoren. Diese Beziehung ist reziprok – die baulichen, sozialen und finanziellen Faktoren wirken auf die subjektive Bewertung ein, aber die subjektive Bewertung wirkt auch in anderer Richtung. Höhere subjektive Identifikation mit der Wohnsituation reduziert beispielsweise Vandalismus – und dies wirkt sich positiv auf die sozialen und finanziellen Gegebenheiten aus. Ebenso führt hohe Identifikation zu sinkender Fluktuation in der Wohnumgebung. Dies wiederum führt zu stabilen Nachbarschaften, welche die soziale Wohnqualität erhöhen.

Alle vier Faktoren ganzheitlich im Auge zu haben, bedeutet das dynamische Gleichgewicht und die gegenseitigen Abhängigkeiten zu beachten. Dies wird durch die einfache Darstellung erleichtert. Die systematische Betrachtung beginnt mit der Analyse der einzelnen Faktoren.

### **3.3. Faktoren zur Optimierung der Wohnqualität im Alter**

Nach der systematischen Darstellung im vorangegangenen Kapitel werde ich jetzt die einzelnen Faktoren mit ihren Untergliederungspunkten Wohnung, Wohnumfeld und Quartier theoretisch erläutern und mit einigen praktischen Beispielen beleuchten. Beginnen werde ich mit den baulichen, sozialen und finanziellen Faktoren, um mit den subjektiven Faktoren zu schließen.

### **3.3.1. Bauliche Faktoren**

Die baulichen Faktoren des altengerechten Wohnens sind das „Anfassbare“ des Wohnens. Dazu gehören das Haus, bzw. die Wohnung selbst mit Mauern und Installationen, die dazugehörenden Freiflächen und die Lage innerhalb einer Stadt oder Gemeinde. Architekten sind einerseits dazu da, um individuelle Kunden-Wohnwünsche zu erfüllen, andererseits kann sich ein Kunde nur das wünschen, was er kennt, bzw. was es schon gibt. Insofern haben Architekten auch die Aufgabe zu erspüren, was Kunden sich wünschen, aber dies noch nicht wissen. Architekten bewegen sich demnach im Spannungsfeld von Gewohntem und ganz Neuem. Dabei müssen sie beispielsweise neue Erkenntnisse der kommunikationsfördernden Architektur so umsetzen, dass sie von den Kunden auch angenommen werden. „Chancen wahrnehmen bedeutet allerdings nicht nur, geäußerte Kundenwünsche zu erfüllen – Kunden sind häufig mit der Frage nach ihren zukünftigen Bedürfnissen überfordert. Chancen wahrnehmen heißt auch, die Wünsche und Anforderungen zukünftiger Kunden, die aus ihren veränderten Lebensgewohnheiten und Wertvorstellungen resultieren, voraus zu ahnen (Reeb, 1998, S.1; zitiert nach Krosse, 2005, S. 21).

#### *3.3.1.1. Grundriss*

Der Grundriss einer Wohnung oder eines Hauses steht in direktem Zusammenhang mit der Wohnzufriedenheit. Allerdings kann ein Bewohner normalerweise nur intuitiv erfüllen und dementsprechend vage bewerten, ob er seinen individuellen Grundriss gelungen findet oder nicht.

„In der Praxis gelten Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und WC als Standard eines Hauses. Charakteristisch für das Wohnen ist, dass solche Grundrisse nach funktionalen Anforderungen geplant werden: Kochen, Essen, Schlafen, Körperpflege, Wohnen, Kinder. Jeder dieser Tätigkeiten wird ein bestimmter Raum in der Wohnung zugewiesen“ (Krosse, 2005, S. 35). Krosse beschreibt fünf verschiedene Konzepte für Grundrissstrukturen (vgl. ebd., S. 69ff.):

1. den funktionalen Grundriss, der zumeist an den Bedürfnissen der „Normalfamilie“ und deren traditionellen sozialen Rollen orientiert ist. Diese funktionale Organisation der baulich-räumlichen Struktur, die sich eng an einer Lebensform orientiert, ist für andere Lebensformen zum Teil völlig untauglich. Ein Haus, das auf eine Familie zugeschnitten ist, ist z.B. für einen allein zurückbleibenden Senior unvorteilhaft. Es kann schlecht geteilt werden, so dass ein Teil untervermietet werden könnte, da es meist über nur eine Treppe

erschlossen ist. Zudem befinden sich die Schlafräume und das Bad normalerweise im ersten Stock, so dass Barrierefreiheit niemals erreicht werden kann.

2. den hierarchischen Grundriss, dessen wesentliches Charakteristikum die Erschließung ist. Wenn der Gruppenraum gleichzeitig als Erschließung für die Individualräume genutzt wird, ist er der zentrale Ort der Wohnung. Niemand kann sein Zimmer erreichen, ohne „gesehen“ zu werden. Dies kann aber für Wohngemeinschaften von Senioren oder für Pflegewohngemeinschaften durchaus von Vorteil sein, da diese Konstellation außerordentlich kommunikationsfördernd ist. Zudem besteht die Möglichkeit hoher sozialer Anteilnahme – mit allen Vor- und Nachteilen (z.B. rigide soziale Kontrolle durch Überwachung).
3. den nutzungs offenen oder nutzungsneutralen Grundriss, in dessen Konzeption alle Räume – zumindest die Individualräume – von ihrer Größe und Proportion ähnlich sind, so dass die Nutzung von den Bewohnern selbst festgelegt werden kann. Die größtmögliche Vielfalt an Gebrauchsmöglichkeiten wird erreicht, wenn die Räume eine große Nutzungsflexibilität aufweisen und unterschiedlich in Bezug zu den Gruppenräumen erschlossen sind. So kann z.B. im Fall einer hinzukommenden pflegebedürftigen Person „rotiert“ werden, ins optimal erschlossene Wohnzimmer kann die zu versorgende Person ziehen und ein anderes Individualzimmer kann neues Wohnzimmer werden.
4. den offenen oder fließenden Grundriss, in dem die Räume „fließend“, also ohne bauliche Trennung ineinander übergehen. Nur Räume mit hohem Installationsbedarf (Küche und Bad) werden im Grundriss festgelegt, so dass die restliche Nutzungseinteilung von den Bewohnern je nach Bedürfnislage selbst vorgenommen werden kann. Allerdings verursacht die fehlende akustische Trennung zu viele Störungen bei mehreren Bewohnern, so dass dieser Grundriss eigentlich nur für Single-Haushalte in Frage kommt. Für eine Einzelperson bieten sich hier optimale Anpassungsmöglichkeiten für eine eventuelle Pflegesituation.
5. der flexiblen Grundriss, bei dem ähnlich wie beim offenen Grundriss nur Küche und Nasszelle komplett eingebaut werden. Die restlichen Wände werden mit Trockenbauwänden abgeteilt. Die Trennwände können von den Nutzern an beliebiger Stelle innerhalb des modularen Rasters eingesetzt werden. Dies hat sich aber nicht durchgesetzt, da die Flexibilität der Raumaufteilung erfahrungsgemäß nur von den Erstmietern beim Einzug genutzt wird. Die nachfolgenden Mieter lassen die Raumaufteilung meist bestehen, weil sie überfordert sind, sich neue



Raumaufteilungen vorzustellen. Bezogen auf das Alter und eventuelle Pflegesituationen können hier jedoch unter zu Hilfenahme einer professionellen Wohnberatung sehr zufriedenstellende Wohnsituationen geschaffen werden, gerade weil Umnutzungen baulich wesentlich weniger aufwändig durchzuführen sind als bei massiver Bauweise. Dies unterstreicht noch einmal die bereits dargestellte Notwendigkeit der Flexibilität in der Wohnsituation und damit in der Flexibilität des Grundrisses.

Die fürs „Neue Wohnen im Alter“ gebotene Flexibilität der Wohnsituation ist am ehesten durch den nutzungsoffenen Grundriss zu erreichen: die Zimmer sollten nicht funktional, sondern nutzungsoffen geschnitten sein. Um dies nachvollziehbar zu machen, sind nachfolgend gelungene Beispiele für Flexibilität ermöglichende nutzungsoffene Grundrisse aufgeführt.

Beim Beispiel der Feddersen Architekten in Abbildung 10 sind eine 2½-Zimmer-Wohnung, eine 2-Personen-Wohngemeinschaft mit einem Zimmer pro Person und gemeinsamer Küchen-, Bad- und Balkonnutzung, sowie zwei Pflegeeinzelzimmer möglich. Ein solcher Grundriss ist passend für ein Seniorenpaar: es sind alle Optionen offen, die Pflege ist mitbedacht – für beide Personen.

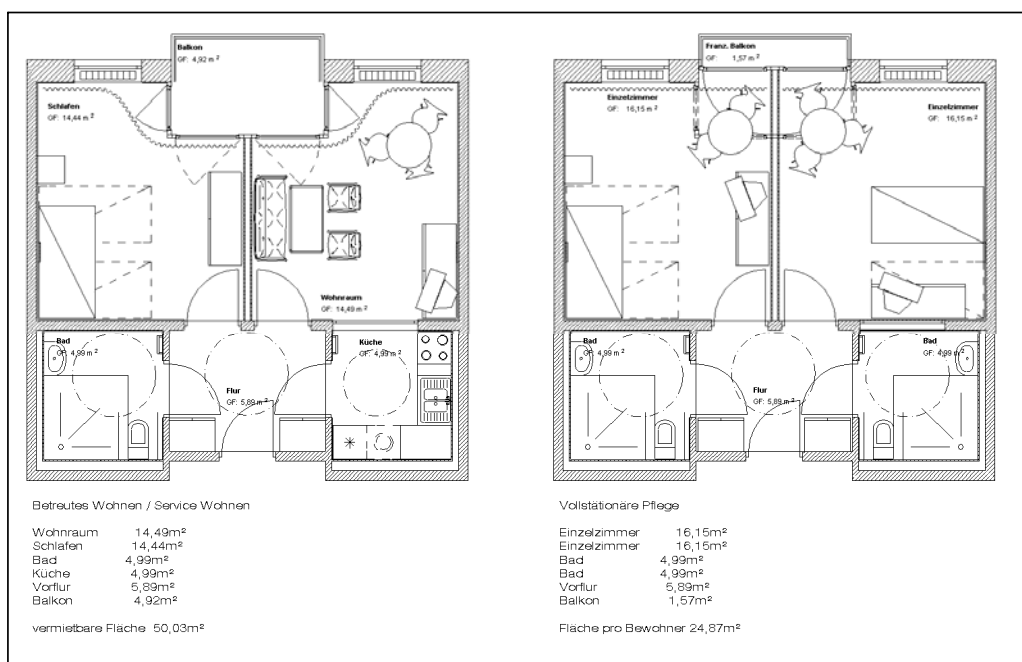


Abbildung 10: Flexibler Grundriß (empirica, Krings-Heckemeier, Fachvortrag Messe Stuttgart am 17.3.2004)

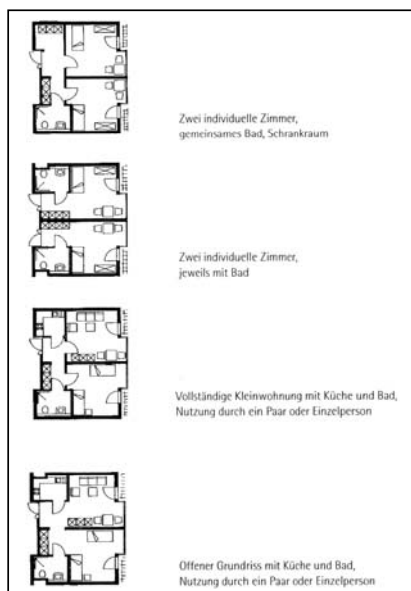


Abbildung 11: Flexibler Grundriss mit modularen Einheiten (Weeber, 2001, S. 148)

Ein Beispiel, das in dieselbe Richtung wie das gerade abgebildete geht, findet sich bei Weeber (2001, S. 148). Abbildung 11 beschreibt einen Grundriss, der aus modularen Einheiten besteht und so in verschiedenen Stockwerken unterschiedlich große Wohneinheiten zulässt. „Das Maßsystem (Achismaß 4,25m der Zimmer) und die Statik wurden darüber hinaus so optimiert, dass im Geschoss darüber weitere gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen und 3-Zimmer-Wohnungen durch Zusammenfassung von zwei Modulen und Weglassen der Mittelwand bzw. durch Zusammenfassung von 3 Modulen realisiert werden konnten. Beide Lösungen eignen sich auch im Prinzip sehr gut für eine Wohngemeinschaft oder eine betreute Wohngruppe“ (Weeber, 2001, S. 148).

Die Kreissiedlungsgesellschaft Hannover hat vom Wohnungsbau für die junge Familie zum Wohnungsbau für alle Lebensphasen umgeschaltet und ermöglicht Betreutes Wohnen im



Abbildung 12: Familienhaus für alle Lebensphasen (Narten, 2004, S. 11)

Reihenhaus (vgl. Abbildung 12). Diese Variante ist ein Haus für junge Familien, die schon zu diesem Zeitpunkt ans Alter denken. Dies ist hilfreich, sollten sich Eltern trennen oder mehr Abstand zu ihren heranwachsenden Kindern brauchen. Spätestens aber, wenn die Kinder das Haus verlassen, besteht die Möglichkeit, sich auszudehnen *oder* einen Teil des Hauses zu vermieten. Sollte Pflegebedürftigkeit entstehen, kann man ohne Probleme das Schlafzimmer vom ersten Stock ins Erdgeschoss verlegen. Dieser Haustyp kann somit als Einfamilienhaus oder für zwei Senioren-Wohnungen mit Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss genutzt werden. Durch solche Konzepte lassen sich darüber hinaus exzellent Wohnquartiere mit durchmischter Altersstruktur schaffen, da sie für alle Lebensphasen tauglich sind (vgl. 4.5.4. Miteinander der Generationen).

Bezüglich der Flexibilität eines Hauses oder einer Wohnung sind folgende Fragen wichtig: „Kann ich hier mit einer Person weniger, als Zimmer vorhanden sind, in einer Wohngemeinschaft leben?“ und „Kann ich dieses Haus teilen?“ Hierfür sollte eine zweite Erschließungsmöglichkeit von außen einfach zu realisieren sein. Die Installationsnachbarschaften müssen so beschaffen sein, dass sich leicht ein zusätzliches Bad oder eine zusätzliche Küche im jeweiligen Stockwerk schaffen lassen. Dies ist im typischen Reihenhaus, in das man in der Familienphase eingezogen ist, meist kaum umsetzbar. Die häufig schmalen Treppen lassen sich im Alter schlecht begehen, und eine Umnutzung durch ein zusätzliches Bad ist kaum zu realisieren.

Die Forderung nach Flexibilität beim Grundriss der Wohnung oder des Hauses korrespondiert eng mit der Vielfältigkeit der Bedürfnisse im Alter. Weeber beschreibt diese Beispiele folgendermaßen: „Aus unserer Sicht sind das hervorragende Ansätze für ein flexibles Bauen in diesem Sektor in Zukunft, das Wege für die Entwicklung unterschiedlichster Wohnformen und Standards – auch im Hinblick auf das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf – offen lässt“ (2001, S. 148).

### *3.3.1.2. Freiflächengestaltung*

Grundlegend ist eine eindeutige Zonierung zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlich nutzbaren Bereichen. Hier werden von vorne herein Konflikte vermieden, wenn Ruhezonen klar ausgewiesen und von der Hausgemeinschaft auch durchgesetzt werden. Klar hiervon getrennt sollten Spielflächen für Kinder und hiervon wiederum getrennt Aufenthaltsbereiche für Jugendliche geschaffen werden. Gerade die Jugendlichen werden bei der Freiflächengestaltung oft vergessen und stören dann sowohl auf dem Kinderspielplatz als auch in den Ruhezonen für Senioren durch ihre Anwesenheit, weil sie nicht wissen, wohin sie sollen.

Die Zonierung in lebendige Flächen mit aktivierenden, kommunikativen Angeboten und ruhigen Bereichen entspricht ebenfalls der vielfältigen Bedürfnislage im Alter. Diese Zonierung sollte klar und verbindlich sein, um Konflikte zwischen den an sich



Abbildung 13: Innenhof als Spielfläche (Wegweisend Wohnen, Zürich, Scheidegger & Spiess AG, 2000)

widersprüchlichen Bedürfnissen von vornherein zu vermeiden. Es ist darauf zu achten, dass die ruhigen Außenflächen zu den Individual- und Schlafräumen hin ausgerichtet sind. Die aktiven Bereiche liegen am besten zur Eingangs- und Küchenseite hin platziert. Während man gerade im Alter gerne ruhig schläft und dementsprechende Rückzugsmöglichkeiten braucht, genießt man es durchaus, in der Küche oder im Wohnzimmer dem vielfältigen Treiben durchs Fenster zuzuschauen und lässt sich dadurch auch animieren.

Gerade in den älteren Quartieren beispielsweise existieren große Grünflächen, die aber durch wenig Anreize zum Aufenthalt gekennzeichnet sind. Die vorhandenen Angebote – unattraktive Spielplätze und Wäschestangen – werden nur noch selten benutzt. Abbildung 13 zeigt hingegen einen lebendigen Innenhof mit Aufenthaltsqualität. Doch oft sind Hausordnungen von rigiden Ver- und Geboten gekennzeichnet. Zusätzlich ist die Wohnumfeldgestaltung meist durch harte Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Räumen geprägt – es fehlen die halböffentlichen Nischen und Plätze. Dies verleitet dazu, sich in die Wohnungen zurückzuziehen und die Grünflächen „sauber und still“ zu halten (vgl. BauWohnberatung Karlsruhe/Schader-Stiftung, 2004, S. 130).

Dabei bietet gerade die Freiflächengestaltung gute Möglichkeiten zur demokratischen Partizipation und Mitbestimmung der Bewohner. Gemeinschaftliche Entscheidungen stärken das Zusammenhaltsgefühl und das Einhalten der vereinbarten Regeln. Durch die jahrelange Gewöhnung an die suboptimale Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes braucht es allerdings Anstoß von außen, um etwas zu verändern. Doch auch in den betreffenden Wohnungsgesellschaften ist Neues nur schwer umzusetzen. Wer soll dann den Anstoß geben? Je öfter man im Quartier beispielsweise einen Bouleplatz oder eine Krocketbahn mit der damit verbundenen nachbarschaftlichen Lebendigkeit wahrnimmt, desto mehr entsteht der

Wille und die Kraft, so etwas auch selbst umzusetzen. Noch stößt man mit solch belebenden Ideen auf Widerstände, die Befürchtungen vor dem Unbekannten, dem „Südländischen“ überwiegen. Gerade für Senioren, deren Bewegungsradius mit zunehmendem Alter immer weiter eingeschränkt sein wird, ist es wichtig, einen attraktiven und kommunikativen Nahbereich zu schaffen. Darüber hinaus ist die kommende Seniorengeneration aktiver in der Umsetzung und Gestaltung ihrer Wünsche (vgl. 3.3.2.3. Gemeinwesen).

#### *3.3.1.3. Lage*

Viele heutige Senioren sind für die Familienphase an den Stadtrand oder in den Vorort gezogen und leben heute in einer Wohnlage, die ein Auto erforderlich macht. Einkaufen zu Fuß ist nicht ohne weite Wege möglich; der nächste Arzt ist zu Fuß nicht zu erreichen. Senioren leben gerne wieder in der Stadt und bevorzugen auf Grund ihrer schleichenden Bewegungseinschränkung kurze Wege. Anders gelagert ist die Situation auf dem Land – hier ist die Versorgungslage noch prekärer, dafür ist der soziale Zusammenhalt (noch) meist ausgeprägter.

Flade nennt Belastungsfaktoren, die bezüglich der Lage eines Hauses oder einer Wohnung der Wohnzufriedenheit im Alter abträglich sein können. Dies sind u.a. Wohndichte und Engeleben, Lärm, Verkehr, Kriminalität und Vandalismus (1987, S. 129ff.). Gerade Senioren nehmen beispielsweise spielende Kinder anders wahr als dies junge Erwachsene tun. Bezogen auf die Wohndichte ist es für Senioren wichtig, nicht zu eng aufeinander zu wohnen. Paradoxerweise sinkt die Bereitschaft zu Hilfeleistungen mit zunehmender Wohndichte. Das kann mit dem Konzept der „Diffusion von Verantwortung“ erklärt werden. Dieses besagt, dass sich jemand für eine Situation umso weniger verantwortlich fühlt, je mehr Personen anwesend sind. Die Verantwortung diffundiert, so dass erforderliche Hilfeleistungen oder notwendiges Einschreiten schließlich gänzlich unterbleiben (vgl. ebd., S. 130). Dies ist gerade für Senioren wenig wünschenswert.

Lärm und Straßenverkehr hängen in der heutigen Zeit eng miteinander zusammen, da Verkehr eine der wichtigsten Lärmquellen darstellt. Für Senioren ist eine ruhige Wohnlage hier doppelt nützlich: einerseits birgt für sie der Straßenverkehr mehr Gefahren als für junge Menschen und sie sind empfindlicher gegenüber Lärm. Gerade für Senioren gilt: „Die ideale Stadt zum Wohnen scheint die Stadt der kurzen Wege mit möglichst wenigen Mobilitätszwängen zu sein“ (ebd., S. 143).

Ein grundlegendes Bedürfnis des Menschen ist das Streben nach Sicherheit – insbesondere für Betagte. Wie bei allen Umweltstressoren muss beachtet werden, dass die subjektive Einschätzung der Belastung eine große Rolle spielt. Gute soziale Einbindung und

Identifikation mit der Wohnsituation senken Vandalismus und erhöhen die Sicherheit bezüglich Kriminalität. Auch hier gilt: je unübersichtlicher die Wohnsituation, desto größer die Kriminalitätsrate (ebd., S. 146). Also gilt es, speziell für Senioren, übersichtliche Wohnsituationen zu schaffen. Insgesamt betrachtet ist die optimale Lage für das „Neue Wohnen im Alter“ in einem lebendigen Wohnquartier. Die gute Infrastruktur (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleister, u.a.) ist günstigsterweise fußläufig erreichbar. Ghettosituationen für Betagte am Ortsrand sollten vermieden werden.

#### *3.3.1.4. Barrierefreiheit*

Barrierefreiheit meint nicht nur Rollstuhltauglichkeit, sondern geht über Schwellenfreiheit und das Vorhandensein von Aufzügen und Behindertenparkplätzen hinaus. Barrierefreiheit ist ein Wohnkonzept. Barrierefreiheit gibt Raum zum „sich Drehen und Wenden“, zum Leben. So ist Barrierefreiheit keineswegs auf Senioren beschränkt; auch Familien mit Kindern freuen sich über barrierefreie Raumkonzepte. Und dies ganz besonders, weil sie wissen, dass ihr Haus dann auch im Alter „gut passt“. So heißt es in der Präambel der DIN 18025, Teil 2, für barrierefreie Wohnungen: „Ziel ist die lebenslang nutzbare Wohnung, die für viele Wechselfälle des Lebens geeignet ist“ (Wohnbund 2/2004, S. 7). Dies ist natürlich auf die direkte Wohnumgebung und das Wohnviertel ebenfalls anzuwenden. Stellt man sich ein lebenslang taugliches Wohnviertel vor, würde dies bedeuten, dass ein Mix der Generationen automatisch zu Schritten in Richtung Barrierefreiheit führt.

Bei der Gestaltung eines altengerechten Wohnumfelds sollten die Gewohnheiten der Betagten im Vordergrund stehen. „Je angenehmer der Aufenthalt im Freien für einen älteren Menschen ist, desto häufiger wird er die Wohnung verlassen und desto länger wird er seine körperlichen und geistigen Kräfte erhalten und der Vereinsamung entgehen“ (Narten, 2004, S. 108). So sollten Fuß- und Radwege strikt voneinander getrennt werden, um Befürchtungen der Senioren zuvorzukommen. Um der Angst vor weiten Wegen entgegen zu treten, sollten Wege möglichst kleinteilig gegliedert und mit einer ausreichenden Anzahl von Bänken begleitet werden. Diese dienen gleichzeitig als Kontaktbrücken – auch dies kann als Aspekt von Barrierefreiheit verstanden werden. Je kleinteiliger das Wohnumfeld gestaltet ist, desto anregender und interessanter wird es von Senioren auch bei zum Teil sehr eingeschränkter Mobilität erlebt. Senioren, die noch rüstiger sind, betätigen sich gerne noch körperlich im Umkreis des Hauses um ein Blumenbeet oder einen kleinen Garten (vgl. ebd. S. 108 ff.).

Das Konzept der Barrierefreiheit enthält Konfliktpotentiale. Bedürfnisse alter Menschen werden zum Maßstab technischer und verwaltungsbezogener Abläufe erklärt, und gleichzeitig werden diese Menschen darin bestärkt, ihre Bedürfnisse zu artikulieren. „Die Welt mit den

Augen eines betagten Menschen zu sehen“ – dies ist hier die Kunst der Vermittlung. Blonski nennt die entscheidende konzeptionelle Schwäche, dass es keine geeignete Kosten-Nutzen-Rechnung für Beratungs- und Betreuungsleistungen bezüglich des barrierefreien Bauens und Erschließens gibt: „Wie sind Beratungen und prophylaktische Hilfen finanziell zu bewerten, deren Ziel darin besteht, gesundheitliche Schäden oder eine Unzufriedenheit mit der Wohnsituation gar nicht erst entstehen zu lassen? Lässt sich der Wert humaner (und Senioren gerechter; Anm. d. Verf.) Wohnbedingungen, der Wert von Wohnzufriedenheit überhaupt berechnen?“ (1997, S. 199).

Narten schreibt der Wohnungswirtschaft hierzu ins Stammbuch: „Die zunehmende Öffnung der Wohnungswirtschaft für Fragen des altengerechten Bauens lässt hoffen, dass in Zukunft immer mehr Häuser gebaut oder nachgerüstet werden, die barrierefreie Wohnungen aufweisen und sich je nach Bedarf als ganz normale Wohnhäuser, als Betreutes Wohnen oder als Gemeinschaftliche Wohnprojekte vermieten lassen. Das Vorhalten eines solchen – flexibel nutzbaren – Wohnungsangebots erhöht nicht nur die Vermarktungschancen für die Unternehmen, sondern trägt auch dazu bei, die – angesichts der Krise der sozialen Sicherungssysteme – so dringend benötigten Selbsthilfekräfte in der älteren Bevölkerung zu nutzen und zu stärken“ (2004, S. 75).

### **3.3.2. Soziale Faktoren**

Nachbarschaftliche Netzwerke sind wichtig für die Wohnzufriedenheit insbesondere von Senioren. Gerade weil der Bewegungsspielraum enger wird, gewinnen die direkte Nachbarschaft und das Wohnumfeld immens an Bedeutung (vgl. 3.1.1. Die besondere Bedeutung der Wohnsituation im Alter). Hierbei geht es um Kommunikation und Hilfeleistungen im direkten Nahbereich. Konkret: „Soziale Unterstützung kann situationsspezifische, problemorientierte Hilfe sein oder auch finanzielle oder emotionale Unterstützung. Sie kann aber auch kontrollierende Wirkung haben, wenn ... Nachbarn den Tagesablauf in einem Haushalt beobachten“ (Krosse, 2005, S. 40).

Nachbarschaft drückt sich unter anderem im Anstieg wahrgenommener Kontrolle und Personalisierung aus, was zusammen genommen zu einer sozialen Identität führt (Walden, 1993 lt. Tognoli, 1987, S. 665). Mitbestimmungsmöglichkeiten und das Gemeinwesen sind wichtige Faktoren für Identifikation und Integration. Dies zu ermöglichen, ist die Aufgabe der übergeordneten kommunalen Instanzen der Verwaltung.

### 3.3.2.1. Nachbarschaft

„Für die Wohnzufriedenheit der befragten Mieter waren die nachbarschaftlichen Verhältnisse bedeutend wichtiger als die technische Ausstattung ihrer Wohnungen oder die Bereitstellung von Dienstleistungen“ (Narten, 2004, S. 20). Man könnte also sagen: eine gute Nachbarschaft ist für Senioren wichtiger als eigener Komfort. „Gerade Senioren sind insbesondere dann eher zufrieden mit ihrer Wohnsituation, wenn sie die Möglichkeiten zu Sozialkontakten haben“ (Walden, 1993, S. 87).

Nach Ulrike Petersen sind drei Faktoren für eine gelingende Nachbarschaft grundlegend (Wohnbund 2/2004, S. 4):

1. offene Auseinandersetzung mit den Fragen des Älterwerdens
2. gegenseitiges Vertrauen
3. wohnortnahes Unterstützungsnetzwerk.

„Es gibt Hinweise darauf, dass eher der Kontakt zu Nachbarn die Gesundheit und das Wohlbefinden fördert als umgekehrt. ... Nachbarn und Nachbarschaftsgruppen wirken sich auf Ältere, Angehörige der unteren Sozialschichten und Menschen in schlechtem Gesundheitszustand stärker positiv aus“ (Krosse, 2005, S. 40). Mit mehr Nähe entsteht mehr Wärme, aber auch mehr Reibung und mehr Konflikte. Einerseits ist nachbarschaftliche Alltagsunterstützung positiv zu bewerten, es gilt aber andererseits Grenzen zu setzen und auf die eigenen Bedürfnisse zu achten. Die Erfahrungen bei bestehenden Wohnprojekten haben ergeben, dass bei zeitlich begrenzten Hilfsbedürftigkeiten (z.B. eine 76-Jährige Nachbarin bricht sich ein Bein und benötigt für drei Monate Hilfe im Haushalt – ein Beispiel des integrierten Wohnens in Kempten) die Nachbarschaft wesentlich eher bereit zu unentgeltlichen Hilfsleistungen ist, als dies der Fall bei dauerhaften Unterstützungssituationen der Fall ist (vgl. Brech, 1994).

Eine andere Möglichkeit der Nachbarschaftsbildung besteht schon vor dem Einzug (z.B. bei Baugruppen). Baugruppen sind Einzelpersonen und/oder Familien, die sich bereits vor Baubeginn zusammenschließen und als Gruppe gemeinsam gegenüber dem Bauträger auftreten. Diese Menschen stehen dann die ganze Bauphase bis zum Einzug gemeinsam durch. Dies verbindet und schafft tragfähige Nachbarschaften. In Hamburg beispielsweise werden Baugruppen durch die Stadt Hamburg dadurch unterstützt, dass Bauwillige untereinander vermittelt werden. So heißt es in der Informationsbroschüre der Stadt Hamburg: „Baugemeinschaften erzielen andere Architekturqualitäten als Gebäude, die für einen Markt unter Renditebedingungen gebaut werden ... Baugemeinschaften haben den großen Vorteil, dass die Mitbewohner bekannt sind und Nachbarschaften bewusst gebildet werden können“



(Amt für Wohnungswesen Hamburg, 2001). Dies ist insbesondere für die Senioren von Interesse, die frühzeitig bereit sind, „Neues Wohnen im Alter“ für sich zu verwirklichen. Sie können gezielt an einem nachbarschaftlichen Netzwerk knüpfen und ihre Vorstellungen der Zusammensetzung der zukünftigen Bewohner besser umsetzen.

Private Netzwerke gehören zur sozialen Infrastruktur. Tragfähige Beziehungen sind persönliche Vorsorge im Hinblick auf Hilfsbedürftigkeit. Doch kostet das Knüpfen und Erhalten sozialer Beziehungsnetze Zeit – ein knappes Gut. Die wirtschaftlich erwünschte und erforderliche Mobilität geht oft auf Kosten dieser Netzwerke. Die Kompensation durch professionelle Dienste verursacht erhebliche Kosten. Auf den Punkt gebracht: Sesshaftigkeit ist menschlich und volkswirtschaftlich günstiger als Wanderung (vgl. Hüttig, 1999; S. 24ff.).

Prof. Dörner, Hamburg, drückte es in seinem Vortrag im Rahmen der Fachtagung des FGW (Mai 2005 in Nürnberg) so aus: „Es fehlt uns an „Last“. Wir fühlen uns für unsere Mitmenschen nicht mehr direkt verantwortlich, da der Sozialstaat diese Aufgabe übernommen hat. Dies könnte man als soziale Atrophie bezeichnen“. Dem gilt es entgegenzuwirken. Gerade in Bezug auf die Pflege kann Nachbarschaft in Zukunft eventuell einen verbindlichen Beitrag leisten. „Nachbarschaften und Freundschaften ergänzen und entlasten die Familie, Zweit- und Drittfamilien werden zur gesellschaftlichen Normalität. ... Die statistischen Daten legen den Schluss nahe, dass die Pflegeverantwortung in Zukunft eine zentrale Herausforderung im Wohnungsmarkt sein wird. Die Lösungsansätze sind vielfältig, von der Einliegerwohnung, über Integriertes Wohnen in kleinen überschaubaren Nachbarschaften mit betreuendem Dienstleistungsangebot oder in der Senioren-Wohngemeinschaft bis hin zur Hausgemeinschaft. Wir werden also in Zukunft Konzepte benötigen, die die Erhaltung der Selbstständigkeit einer Person bei gleichzeitiger Integration in ein privates oder institutionelles, verlässliches soziales Netzwerk ermöglichen“ (Krosse, 2005, S.42).

Heute liefert ein Bauträger „nur“ die Hardware des Wohnens – warum sollte nicht gleich ein „Softwarepaket“ des sozialen Miteinanders im Lieferumfang enthalten sein? Dies könnte über eine kommunikationsfördernde Bauweise hinausgehen und Hilfe zur Selbsthilfe darstellen. Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Hausordnung, Schwarzes Brett als Kommunikationsmöglichkeit im Eingangsbereich, Moderationsangebote zur Nachbarschaftsbildung bis hin zur Bereitstellung der Satzung zur Gründung eines Nachbarschaftsvereins – den Möglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt. Sollte sich der Wohnungsmarkt weiter hin zu einem Käufermarkt wandeln, könnte dies sogar ein strategischer Wettbewerbsvorteil sein.

### 3.3.2.2. Kommunikation

Kommunikation bedeutet im Baulichen die Spanne zwischen Ausstrahlung von Behaglichkeit bis hin zur Kultur der Ermöglichung von nachbarschaftlichen Kontakten. Diese kommunikativen Kontakte brauchen halböffentlichen Platz, Platz im Übergang von Privatheit zur Öffentlichkeit. Hier könnten beispielsweise Nischen zum Verweilen und Plaudern einladen, so dass „Tür-und-Angel-Gespräche“ im Treppenhaus nicht unterbrochen werden, wenn ein anderer Nachbar Durchgang benötigt. In Abbildung 14 ist ein einladender und kommunikationsfördernder Eingangsbereich abgebildet; die Wohnungen sind über Laubengänge erschlossen.

Treffpunkte, z.B. Bänke im Eingangsbereich, die zum Verweilen einladen, erleichtern das Knüpfen und die Pflege nachbarschaftlicher Kontakte. Dies erhöht gleichzeitig die soziale Sicherheit im Quartier. Gut gestaltete Laubengänge, d.h. mit kurzen Erschließungsgängen und kommunikationsfördernden Aufenthaltszonen sind Orte der Begegnung. Sie werden trotz der höheren psychologischen Sicherheit von geschlossenen Treppenhäusern akzeptiert und

fördern die Kontakte unter den Nachbarn (Narten, 2004, S. 16).



Abbildung 14: Kommunikationsfördernder Eingangsbereich  
(Wegweisend Wohnen, Zürich, Scheidegger & Spiess AG, 2000)

Persönlicher Komfort in der eigenen Wohnung hat zwei Seiten und wirkt sich stark auf die nachbarschaftliche Kommunikation aus. Er trägt einerseits zur größeren Autonomie bei und macht das Leben bequem. Jeder strebt verständlicherweise nach Komfort, die Wohnungen sind immer besser ausgestattet und mit allen zur autonomen Haushaltsführung notwendigen Geräten

ausgerüstet. Dies geht aber andererseits zu Lasten der nachbarschaftlichen Kommunikation. Wenn ich selbst alles besitze, brauche ich meinen Nachbarn nicht mehr. Die Menschen wohnen Wand an Wand, wünschen sich nachbarschaftliche Kommunikation und Austausch, haben aber keinen „Grund“ mehr, einfach nebenan zu klingeln. Darüber hinaus wird es immer mehr üblich, sich vor einem Besuch telefonisch anzumelden. Einfach vor der Tür stehen und klingeln, gilt immer mehr als unhöflich. Dies erschwert die nachbarschaftliche Kommunikation erheblich (vgl. 3.3.4.2. Sicherheit).

„Es empfiehlt sich, die Wohnung nach dem Prinzip abgestufter Öffentlichkeit zu gestalten. Es muss Räume geben, die ganz der Privatheit vorbehalten sind, andere, in denen der einzelne klar aus seiner Privatheit heraustritt und wieder andere, deren Bestimmung offen ist. Die Räume sollen so angeordnet sein, dass die Wege der BewohnerInnen sich immer wieder kreuzen, dass zufällige Begegnungen zustande kommen, aus denen mehr gemacht werden kann, wenn einem danach ist“ (Schachtner, 1989, S. 151).

Zusätzlich könnte eine Hausordnung das Miteinander der Nachbarn untereinander unterstützen und ermöglichen. Ein sehr gutes Beispiel ist das schwarze Brett, besser die Kommunikationswand des „Dorfes in der Stadt“ in Heidenheim. Natürlich sind auch hier die Regeln der nachbarschaftlichen Gemeinschaft für alle ersichtlich und verbindlich festgehalten. Gleichzeitig werden aber hier neu Zugezogene kurz vorgestellt, es gibt die Möglichkeit, kleine Inserate, Anzeigen und Aushänge anzubringen, die dann von interessierten Nachbarn gesehen werden können. Dies schafft die Möglichkeit eines nachbarschaftlichen Kontaktes, der nicht durch Ver- und Gebote geregelt wird, sondern von einer Kultur der Ermöglichung und des gegenseitigen Verständnisses ausgeht.

#### *3.3.2.3. Gemeinwesen*

So wie die Lage und die damit verbundene Infrastruktur ein wichtiges Kriterium für die Wohnzufriedenheit darstellt, bilden das Gemeinwesen und die Mitbestimmungsmöglichkeiten im Quartier quasi die soziale Infrastruktur. „Lässt der Architekt frühzeitig den Bewohner an der Planung des Hauses teilnehmen, plant und formt er die ersten Schritte der Aneignung mit. Partizipation als vom Architekten begleitete Aneignung des Bewohners soll nicht nur frühzeitig Fehlinvestitionen verhindern, sondern das „Heimisch-Werden“ erleichtern“ (Walden, 1993, S. 71). Übertragen auf ein Wohnquartier bieten beispielsweise Konversionsflächen, auf denen neue Stadtteile entstehen, eine gute Grundlage für die Bürgerbeteiligung von Anfang an. Dies trägt zur Integration der neuen Bewohner bei und führt Schritt für Schritt in ein Gefühl der Identifikation mit dem Ort, an dem man lebt. Wohnzufriedenheit ist weniger vom Komfort abhängig als vielmehr vom Grad der Selbstbestimmung. Deswegen ist es für die Kommunen schon heute wichtig, Mitbestimmungsprozesse zuzulassen.

Doch nicht alle Senioren können oder wollen mitbestimmen und müssen doch auch mitbedacht werden. Es ist eine Illusion, dass zukünftig alle Senioren ihres eigenen Glückes Schmid sind. So wie heute wird es immer auch die Schwachen und Kranken geben, die im Fokus eines funktionierenden Gemeinwesens stehen sollten. Guggemos fasst gemeinwesenorientierte Altenpolitik noch weiter: „Geht man davon aus, dass Älterwerden ein

generationsübergreifendes Anliegen darstellt, und dass Seniorenlebenswelten von der Funktionsweise aller anderen Politikbereiche mit beeinflusst werden, ... , so wird Altenpolitik zu einer Querschnittsaufgabe, ähnlich der Frauen- und Umweltpolitik. Sie überschreitet damit eine gruppenspezifische Ausrichtung und wird zur Gesellschaftspolitik im Wortsinn“ (1993, S. 11/12).

In Kommunen, in Wohnungsunternehmen, ja selbst in Nachbarschaften hat sich einerseits ein bestimmter Stil der Kommunikation und andererseits eine Gewöhnung an interne Prozesse eingestellt. So ist es mitunter gar nicht so einfach, eine gemeinsame Sprache zu finden und einander zu verstehen. Stadträte verstehen die Bürger in ihren Bedürfnissen nicht und umgekehrt. Das Wohnungsunternehmen will seinen Mietern beispielsweise mit Modernisierungsmaßnahmen entgegenkommen und wird mit Ablehnung und Befürchtungen bezüglich bald steigender Mieten konfrontiert. Hier könnten die so genannten „intermediären Instanzen“, eine Art Vermittler zwischen den verschiedenen Beteiligten, ins Spiel kommen. „Eine nicht zu unterschätzende Leistung intermediärer Akteure besteht in der Vermittlung zwischen der Lebenswelt der Bewohner und den Abläufen und Entscheidungsprozessen in Wohnungsunternehmen“ (Maier/Michelsen, 2003, S. 297). Intermediäre Instanzen können aber auch beispielsweise bei der Neuerschließung ganzer Stadtteile Unterstützung leisten. Gerade die heutigen Senioren sind (noch) nicht so vertraut mit Prozessmanagement oder komplexen Entscheidungsstrukturen. Oft fällt es ihnen schwer, für ihre Bedürfnisse einzutreten. Intermediäre Instanzen können in ihrem Sinne für sie – quasi anwaltlich – tätig werden.

So zählen Maier/Michelsen u.a. zum Aufgabenbereich der intermediären Instanzen „eine professionelle Anwaltschaft für das Wohnquartier wie auch eine besondere Unterstützung und im Zweifelsfalle anwaltschaftliche Vertretung von Gruppen, die weniger artikulations- und durchsetzungsfähig sind“ (2003, S. 312). Sie machen abschließend deutlich: „Voraussetzung für den erfolgreichen Einsatz einer intermediären Instanz ist jedoch, dass diejenigen, die die intermediäre Instanz einsetzen, die Bewohner und das komplexe System intermediärer Organisationen als Ressource sehen, auf die sie angewiesen sind und die sie erschließen (und nicht nur zufrieden stellen) wollen und dass sie der intermediären Instanz die notwendige Autonomie einräumen, ohne die sie die Vermittlungsfunktion nicht glaubhaft ausüben kann“ (ebd. S. 313). Bei Hüttig (1999, S. 95) steht die Forderung nach einer Vielzahl von professionell unterstützten Initiativen, die Quartiere beleben und Aktivitätspotenziale von Senioren offen legen können. Hierbei – gerade bei innovativen Projekten der Altenhilfe –

bedarf es qualifizierter Moderatoren, die nichts anderes als intermediäre Instanzen unter anderem Namen darstellen.

Doch Vorsicht: „Um sich nicht selbst im Weg zu stehen, darf Sozialarbeit nicht an vorgedachten Zielen und Konzepten hängen. Sie muss ihr Gegenüber sich verändern lassen und sich selbst mitverändern. Und sie muss rückholbar sein. Es verbieten sich Strukturen, die Experten und Laien auf Dauer zusammenketten. Der professionelle Helfer muss gehen können, auch dann, wenn Zweifel bleiben, ob es ohne ihn weiterläuft“ (Schachtner, 1989, S. 144).

### **3.3.3. Kostenfaktoren**

Die heutige Seniorengeneration ist im Durchschnitt zwar finanziell gut ausgestattet, aber hierbei muss berücksichtigt werden, dass im Alter große Unterschiede bezüglich des verfügbaren Geldes bestehen. Gerade weil sich im Alter die finanzielle Situation heterogen darstellt (vgl. 2.1.2.2. Wirtschaftliche Ressourcen im Alter), ist es für viele Senioren entscheidend, günstig wohnen zu können. Wie bereits erwähnt, stellt Wohnen einen wichtigen Faktor für die Lebensqualität im Alter dar (vgl. 3.1.1. Die besondere Bedeutung der Wohnsituation im Alter). Deshalb ist es wichtig, nicht aus den Augen zu verlieren, dass der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für finanziell schlechter gestellte Senioren eine hohe Bedeutung zukommt.

#### *3.3.3.1. Eigentum*

1998 gab es in Deutschland 36,6 Mio. Wohnungen. Gut die Hälfte dieser Wohnungen befand sich in Mehrfamilienhäusern; die durchschnittliche Größe betrug 1998 86,9 qm. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug zu dieser Zeit ca. 45 qm und ist stetig steigend. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete zu dieser Zeit belief sich in den alten Bundesländern auf 11,11 DM/qm und Monat (dies entspricht ca. 5,70 €/qm und Monat), bzw. 789 DM (dies entspricht ca. 405 €) je Wohnung und Monat; die durchschnittliche Mietbelastung lag bei 24,5% des monatlichen Haushaltseinkommen, wobei diese natürlich bei Senioren mit geringen Renten deutlich höher war (vgl. IZT-Studie zum Thema „Mobilität und Wohnen“, 2002, S. 31 ff).

Deutschland hat eine im europäischen Vergleich relativ niedrige Wohneigentumsquote von ca. 41% (ebd.). Wohneigentumsbildung ist jedoch ein wichtiges Element der Alterssicherung. Die Wohnbelastungsquoten von Eigentümerhaushalten sinken mit steigendem Alter, während bei den Mieterhaushalten eine genau gegenläufige Entwicklung zu beobachten ist. Gerade im Alter ist es finanziell besonders vorteilhaft, im Eigentum zu wohnen. Durch den Rückgang

des Vertrauens in die sozialen Sicherungssysteme gewinnt Wohnen an zusätzlicher Bedeutung für Senioren (vgl. Krings-Heckemeier, 1993, S. 16). „Wohneigentum bietet die höchste Sicherheit“ (ebd, S. 21).

### 3.3.3.2. Aneignung

Aneignung ist ein Prozess, sich sowohl die eigene Wohnung als auch deren Umfeld zu erschließen und aktiv zu gestalten. Dadurch kann sich die individuell nutzbare Wohnfläche vergrößern. Eigentümer neigen verständlicherweise stärker und schneller zu Aneignungen als Mieter. Aneignung für Mieter findet vor allem in der Halböffentlichkeit statt: im Hausflur als Übergang vom Privaten zum Öffentlichen. „Eine Wohnung sollte Möglichkeiten zur Aneignung, Identität und individuellen Ausgestaltung bieten und damit einem Konzept entsprechen, das z.B. mit flexiblen Grundrissen von sich ändernden Wohnbedürfnissen im Verlaufe des Lebens ausgeht. Oftmals werden Personalisierungen von Wohnungen wie Gestaltung von Gemeinschaftsfluren und das Aufstellen von Pflanzen außerhalb von

Wohnungen untersagt. Dadurch bedingt entsteht ein Rückzug ins Private bis hin zu einem Zustand der Anomie und des Kontrollverlusts“ (Walden, 1993, S. 70). In Abbildung 15 findet sich ein gelungenes Beispiel für gemeinschaftliche Aneignung eines Laubenganges, der einerseits zur Erschließung der Wohnungen dient und andererseits als Gemeinschaftsraum genutzt wird.



Abbildung 15: Laubengang als Gemeinschaftsraum  
(Weeber, 2001, S. 28)

„Aneignung im Geschosswohnungsbau kann aber – unabhängig von den ökonomischen Bedingungen – immer nur

so weit gelingen und gewünscht sein, wie die Bedürfnisse der Nachbarn nicht beschnitten werden“ (Krosse, 2005, S. 79). Regeln sollte dies zuerst einmal die Nachbarschaftsgemeinschaft und erst nachrangig die Wohnungsverwaltung, wenn das nicht funktioniert – Selbstverwaltung vor Fremdbestimmung. Diese Selbstverwaltung muss wieder erlernt werden. Die Fähigkeit, sich ohne verfügende Obrigkeit der Wohnungsverwaltung als Mietergemeinschaft zu einigen und Regeln zu geben, ist verloren gegangen. „Natürlich ist zu

beachten, dass mit den Möglichkeiten zur Aneignung auch die Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Wohngebäude steigt“ (ebd.).

Dem Prozess der Aneignung stehen allerdings Regularien des Feuerschutzes entgegen. Oben abgebildeter Laubengang ist feuerschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig. Brandschutz schränkt gemeinschaftliche Aneignung im halböffentlichen Bereich stark ein. Hier müssen versicherungsrechtliche Vorschriften zur Brandvermeidung (beim Beispiel des Laubengangs freigehaltene Rettungswege) genau betrachtet und gegebenenfalls neu bewertet werden. Brandschutz und Aneignung sind miteinander konkurrierende Faktoren, die gegeneinander abgewogen werden wollen.

#### *3.3.3.3. Nachhaltigkeit im Quartier*

Im Quartier ist es schwierig, finanziell heterogene Wohnsituationen zu erreichen, die der Einkommenssituation der heutigen Senioren entsprechen würden. Stadtplaner fordern durchmischte, heterogene Stadtteile, doch die betroffenen Menschen neigen eher dazu, „unter sich“ bleiben zu wollen. Gerade für Betagte wäre es vorteilhaft, wenn im Quartier unterschiedliche Mietniveaus zu finden wären. Auch im Zweiten Altenbericht der Bundesregierung wird auf die Wichtigkeit hingewiesen, bezahlbaren Wohnraum für Senioren mit geringeren Einkommen zur Verfügung zu stellen. In einer vernetzten Atmosphäre der Nachhaltigkeit ist es darüber hinaus naturgemäß, sich so lange als möglich selbst zu helfen, bevor professionelle Dienstleister hinzugezogen werden. Dies trägt gerade für Senioren, die fast immer auf die eine oder andere kleine Hilfe im Haushalt angewiesen sind, zur Absenkung der Lebenshaltungskosten bei.

„Nachhaltigkeit bedeutet Vernetzung“ (Maier/Michelsen, 2003, S. 235). Hieraus lässt sich eine Handlungsstrategie ableiten, die es im Quartier umzusetzen gilt. Hierfür ist Moderation und Koordination in der Gemeinwesenarbeit notwendig. Maier nennt es die „Inszenierung des Sozialen zur Entwicklung von Alltagskultur“ (ebd.; S. 85) und schlägt hierfür „tragfähige Beziehungen im Wohnumfeld“ (ebd.; S. 139) vor. Dies stellt einen „stabilisierenden Faktor für den Stadtteil“ (ebd.; S. 249) dar. Gerade die Förderung nachhaltiger Konsummuster ist Kosten senkend. Ganz konkret könnte dies bedeuten, dass man bei einer Hausführung nicht nur das Wohnzimmer herzeigt, sondern auch aus ökologischem Stolz über die geringen Energiekosten den Heizungskeller. Nachhaltigkeit schließt das „existenzielle Bedürfnis der Menschen nach bezahlbarer (angemessener) Wohnqualität“ (ebd.; S. 243) mit ein.

### **3.3.4. Subjektive Faktoren**

Selbst objektiv hervorragende Wohnqualität kann subjektiv schlechter bewertet werden als dies zu erwarten wäre. Doch es kann auch gegenteilig sein: die Bewertung fällt besser aus als vorhergesagt. Die Beurteilung von individuellen Wohnsituationen gerade durch Senioren fällt oft besser aus, als die objektive Beurteilung dies hätte vermuten lassen.

Bei Betagten tritt dieses als „Zufriedenheitsparadoxon“ bezeichnete Phänomen auf, weil die objektive und subjektive Einschätzung der Wohnqualität gerade im Alter so weit auseinander klafft. Das Zufriedenheitsparadoxon besagt, dass trotz nach Expertenurteilen schlechter Bedingungen hohe Zufriedenheitsangaben bei Befragungen gemacht werden (Walden, 1993, S. 102). Das Anspruchsniveau der heutigen Seniorengeneration ist vergleichsweise gering, wird aber zukünftig steigen. Zudem wird mit zunehmender Wohndauer an einem Ort die Wohnqualität ansteigend eingeschätzt, da man sich an „seine“ Wohnumgebung gewöhnt hat. Ein weiterer Erklärungsansatz dieses Phänomens liegt in der Vermutung, dass hinter den Zufriedenheitsäußerungen älterer Menschen auch Resignation stecken könnte. So werden die eigenen Ansprüche unbewusst auf die tatsächlich vorhandenen Realisierungschancen heruntergeschraubt (vgl. Stiefel, 1983, S. 198 ff.).

#### *3.3.4.1. Autonomie*

Wohnen selbst gestalten zu können, ist ein Akt der Autonomie für Senioren. Mit der Pluralisierung der Lebensformen und Lebensstile im Alter gehen natürlicherweise auch verschiedene Wohnstile einher. Hier frei wählen zu können, ist ein Fortschritt für die Senioren von heute. Waren früher deren Handlungen von klaren Rollenvorgaben und gesellschaftlichen Bildern geprägt, so darf man heute im Alter „alles“ – und wohnen, wie man will. „Dass sich Menschen im Alter heute als Einzelne, als Individuen mit Anspruchsrechten, mit der Möglichkeit zu individuellen Lebensweisen verstehen können, ist ein emanzipativer Vorgang. Er setzt Menschen in einer Lebensphase von selbstverständlich-traditionellen und kollektiven Lebensweisen frei“ (Hummel, 1991, S. 65). Auf die Wohnsituation im Alter übertragen, bedeutet diese Autonomie, sich in und um seiner Wohnung so verhalten zu können, wie es einem selbst entspricht. Ein extremes Gegenbeispiel ohne diese Autonomie wäre das Pflegeheim, wo es teilweise Abendessen um 17:15 Uhr gibt und man um 18:00 Uhr ins Bett gebracht wird. Warum sollten Senioren in ihrem Wohn- und Lebensstil mehr Reglementierungen als jüngere Menschen ausgesetzt sein?

Doch geht mit dieser Autonomie auch die Gefahr der Anonymität einher. Diese Anonymität ist beispielsweise in großen, komfortablen Wohnanlagen gegeben. Doch genau diese Anonymität scheuen gerade Senioren. So fährt der oben zitierte Hummel wie folgt fort:



„Diese Freiheit entlarvt sich für den älteren Menschen jedoch als doppelbödig. Vereinfacht formuliert ist es die Freiheit, allein zu sein, nicht gebraucht zu werden, zu tun und zu lassen, was man will, weil es die anderen ohnehin kaum interessiert“ (ebd.). Hummel löst dieses Dilemma mittels einer politischen Forderung: „Teilautonome Institutionen und kommunale Felder der Altenarbeit geben der Lebensvielfalt eine Chance. Und nur sie gibt der Parole vom „autonomen Leben im Alter“ einen Sinn, nämlich in einem Autonomiebegriff, der nicht in Abgrenzung, sondern in Selbstständigkeit besteht“ (ebd., S. 67).

#### *3.3.4.2. Sicherheit*

Sicherheit entsteht einerseits durch Autonomie und zunehmenden Komfort, andererseits durch Kommunikation und Gemeinschaft. „Wohnen mit allem, was das Herz begehrt: Zu Hause ist es am schönsten und bequemsten. ... Man wohnt nämlich gerne gut gedämmt und vor der Umwelt geschützt im Kokon, und in dieser Behausung ist man entweder alleine oder zu zweit“ (Narten, 1998, S. 229 ff.). Diese Geborgenheit, die man daheim, in den eigenen vier Wänden erfährt, ist wichtig und grundlegend. Schutz, Rückzugsmöglichkeit – die eigene Wohnung und das dazu gehörige Umfeld sind Quellen für Sicherheit und Wohlbefinden (vgl. Tesch-Römer, 2002, S.91). Wohnung ist Schutzraum zum Kraft schöpfen, sie braucht aber auch eine Öffnung nach außen. Wenn es innen so schön ist, will man seine Wohnung bisweilen gar nicht mehr verlassen. „Wir wohnen zu schön, deshalb sind unsere Städte nicht so lebendig wie im Süden“ (Narten, 1998, S. 230).

Mit zunehmender Autonomie und Komfort sinken die Kommunikationsmöglichkeiten. „Wenn wir bei der Bürgerbeteiligung zur Stadtplanung mit den Leuten über ihre Vorstellungen sprechen, werden fast immer und mit großer Priorität Wünsche nach „lebendigen Stadtquartieren mit Begegnungsmöglichkeiten“ hervorgebracht. ... Fast stereotyp und vehement wird die Erwartung vertreten, dass die Wohnsituation und das Stadtquartier eine solche Alltagskommunikation gewährleisten müssen, auch wenn jeder einzelne noch so viel Wert auf die eigenen Rückzugsmöglichkeiten legt“ (ebd., S. 232 ff.). Dies stellt ein Dilemma dar: Selbstständigkeit, Autonomie und Komfort, dies sind Dinge, die erkämpft wurden, auf die man nicht mehr verzichten will. Gleichzeitig mindern aber diese Errungenschaften der Moderne die Notwendigkeit zur Kommunikation im Alltag.

Man kann heute fast alles alleine machen. Wo früher beispielsweise die Wäschestangen ein Treffpunkt im Alltag waren, verfügt heute nahezu jeder Haushalt über einen Wäschetrockner. Man wohnt Tür an Tür, spürt den Wunsch nach Kommunikation – und hat keinen Grund mehr, beim anderen zu klingeln. Man ist es nicht mehr gewohnt, andere um etwas zu bitten, man kommt sich unterlegen vor, wenn man Hilfe braucht. Dies hängt damit zusammen, „dass

im Zuge der Rationalisierung aus vielen alltäglichen Verrichtungen und Arbeitsvorgängen das kommunikative Element ausgeschieden ist. Um mit Habermas zu sprechen, es hat eine strikte Trennung zwischen Arbeit und Interaktion stattgefunden. ... Diese Trennung von Alltagsverrichtungen und Kommunikation führt auch dazu, dass die Menschen einander nichts zu sagen haben, obgleich sie reden wollen“ (ebd.) (vgl. 3.3.2.2. Kommunikation).

Optimale Sicherheit entsteht, wenn die beiden Seiten der Medaille Autonomie und Kommunikation ein ausgewogenes Gleichgewicht bilden. Sicherheit entspringt aus beidem, wird sowohl genährt durch ein Gefühl der Selbstständigkeit, als auch durch Eingebundenheit in eine Gruppe von sich gegenseitig unterstützenden Menschen. Eine Kultur der Gegenseitigkeit, der Nachhaltigkeit kann eigentlich erst dadurch entstehen, dass eben nicht jeder alles besitzt. Insofern ist die momentane Stagnation des Konsums und der Wirtschaftskraft auch positiv zu bewerten: zunehmende Kommunikation und die daraus resultierende Gemeinschaft gleichen die einseitige Sicherheit durch Autonomie und Komfort aus und überkompensieren sie eventuell sogar. Insbesondere Senioren schätzen die Sicherheit durch ein Gefühl der gegenseitigen Hilfsbereitschaft höher ein als dies junge Erwachsene tun, die eher dazu neigen, sich mehr auf ihre Autonomie zu verlassen.

#### *3.3.4.3. Integration*

Man will sich „zu Hause“ fühlen. Hierfür braucht es nicht nur die eigenen vier Wände, in denen man sich wohlfühlt, eine Nachbarschaft, mit der man auskommt, sondern auch eine Wohngegend, die man schätzt. Wenn alle drei Faktoren zusammenkommen, fühlt man sich integriert.

Integration entsteht in vier Schritten: Grundlegend sind Information und Orientierung. Dies sind die ersten Schritte, die man beispielsweise in einer neuen Wohnsituation tun muss. Wenn man weiß, „wie man nach Hause zurückfindet“, kann man überleben. Aber erst durch Beziehungen und die damit verbundene Symbolisierung eigener Assoziationen entsteht Identifikation. Es wird quasi persönlicher Besitz von der Umwelt genommen – man eignet sie sich an, man dehnt sich aus, es wird ein Stück weit Verantwortung für die Umgebung übernommen, Engagement gezeigt und Zugehörigkeit gefühlt.

Je mehr Menschen sich in ihrer Wohnumgebung integriert fühlen, desto lebens- und wohnenswerter wird sie. Man könnte dies auch als eine Art gemeinschaftlicher Aneignung (vgl. 3.3.2.1. Nachbarschaft) bezeichnen. Dies mündet in bürgerschaftliches Engagement und letztendlich beispielsweise weniger Vandalismus. Der zurückgehende Vandalismus als Kosteneinsparungsmöglichkeit ist ein Argument, das die Wohnwirtschaft überzeugen kann, bewusst Gestaltungsspielräume zu öffnen und mehr Mitbestimmung der Bewohner

zuzulassen. So weist Narten darauf hin, dass die Wohnwirtschaft es durchaus als Vorteil erkannt hat, dass „die höhere Identifikation der Bewohner ... zu einem pfleglichen Umgang mit der Bausubstanz und mit dem Wohnumfeld führt“ (2004, S. 73).

### **3.4. Zusammenfassung**

Die Wohnzufriedenheit im Alter hängt vom Zusammenspiel vielfältiger Faktoren ab. Wohnen im Alter braucht Flexibilität. Wohnliche Flexibilität bedeutet keinesfalls Beliebigkeit, sondern Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. „Wer in Wohnungen abgestellt wird, die so betonfertig sind, dass man nicht einmal mehr einen Nagel in die Wand schlagen kann, kann nicht mehr aktiv wohnen, sondern nur noch seine Unterbringung konsumieren“ (Illich, 1979, S.24; zitiert nach Vortrag von Frau Krosse an der FH Biberach, 2005). Diese notwendige Flexibilität in altersgerechten Wohnformen korrespondiert mit der Vielfältigkeit der Bedürfnisse im Alter (vgl. 2.1.1.2. Alterstheorien). So vielfältig wie das Alter selbst sollten auch die Möglichkeiten der altersgerechten Wohnangebote sein. Hierbei ist der nutzungsoffene Grundriss die architektonische Herangehensweise, die den größten Erfolg für den zukünftigen Nutzer verspricht. Darüber hinaus gibt es inzwischen Hauskonzepte, die für ein ganzes Leben mit all seinen unterschiedlichen Lebensformen konzipiert sind.

Ebenso leitet sich die Forderung nach klarer Zonierung der Freiflächen aus der Vielfältigkeit der Bedürfnisse im Alter ab. Sowohl Ruhe und Rückzug als auch Aktivierung und Lebendigkeit als Wahlmöglichkeiten sind bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen. Eine gute infrastrukturelle Versorgung sollte fußläufig erreichbar sein – Ortsrandlagen sollten eher vermieden werden. Während man noch bis vor kurzem Seniorenwohnanlagen mit „Rundumversorgung“ in Stadtrandanlagen errichtet hat, zieht es die Senioren heute vermehrt in die Städte, wo sie ohne Versorgungseinbußen autonomer leben können. Sowohl Wohnung, als auch das unmittelbare und nähere Umfeld sollten so barrierefrei wie möglich sein – für alle Generationen.

Eine gute Einbindung in die Nachbarschaft und die Möglichkeit zur Mitbestimmung unterstützt die Identifikation mit Wohnung und Wohnumfeld. Gegenseitiges Vertrauen und subsidiäre Nachbarschaftshilfe können zur Senkung der monatlichen Belastungen für Senioren durch Einsparungsmöglichkeiten bei professionellen Hilfeleistungen führen. Kommunikationsfördernde architektonische Gestaltungsmöglichkeiten können hierzu einen Beitrag leisten. Dies kann durch die Erschließung des privaten Bereichs geschehen – beispielsweise durch nicht zu lange und ausreichend breite Laubengänge.

Wohneigentum trägt zu sinkenden monatlichen Wohnkosten im Alter bei, während in Mietverhältnissen die Gefahr eines Anstiegs der monatlichen Belastungen besteht. Die Zukunft des altengerechten Wohnens liegt für die Wohnungswirtschaft in flexibel nutzbaren, barrierefreien Wohnangeboten. Damit erhöhen sich einerseits die Vermarktungschancen und andererseits werden die Selbsthilfekräfte der Bevölkerung gestärkt. Dies schafft eine gute Grundlage zur Verbreitung dieser Senioren gerechten Wohnform. Die Wohnungswirtschaft ist kein Wohlfahrtsverband der Altenhilfe und wird nur das umsetzen und bauen, was sich verkaufen lässt. Doch daraus können die in der heutigen Zeit des Rückgangs der sozialen Sicherungssysteme so wichtigen Selbsthilfekräfte der Bevölkerung wachsen. Durch das Zusammenwirken von kommerziellen und sozialen Vorteilen lässt sich dem barrierefreien und flexibel nutzbaren Bauen Zukunft prophezeien – durchaus auch für das Bauen in der Familienphase.

Aus der komplexen Interdependenz zwischen baulichen, sozialen, finanziellen und insbesondere den subjektiven Faktoren lässt sich der folgende grundlegende Zusammenhang als zusätzliches Ergebnis ableiten:

Es besteht eine Ambivalenz zwischen Autonomie und Kommunikation, zwischen Selbstbestimmtheit und Gemeinschaft. Beide Faktoren tragen zur Steigerung der Sicherheit des Wohnens bei. Für das altersgerechte Wohnen ist der nachbarschaftliche Kontakt von herausragender Bedeutung. Gute nachbarschaftliche Beziehungen erhöhen die gefühlte Sicherheit der Bewohner. Doch gilt es zu berücksichtigen, dass enge nachbarschaftliche Kontakte zwei Seiten haben. Einerseits brauchen gerade Senioren Kommunikation, Gemeinschaft, soziale Nähe und die Möglichkeit von alltäglichen Hilfsleistungen, andererseits ist damit immer ein Verlust an Autonomie, Komfort und Selbstbestimmung verbunden. Gerade Senioren legen großen Wert auf Selbstbestimmung und Autonomie. Autonomie stärkt die Sicherheit; eine Sicherheit, die nicht aus dem Umfeld hervorgeht, sondern aus den individuellen Ressourcen des Bewohners selbst kommt.

Um die Sicherheit eines Wohnangebots zu optimieren, gilt es, beides zu ermöglichen: sowohl Autonomie als auch Kommunikation, sowohl Selbstbestimmtheit und Komfort als auch Gemeinschaft und enge nachbarschaftliche Beziehungen. Die Ambivalenz bezüglich Sicherheit zwischen Autonomie und Kommunikation lässt sich durch die Grafik in Abbildung 16 darstellen: Sicherheit entsteht durch das Zusammenspiel von Autonomie und Kommunikation.

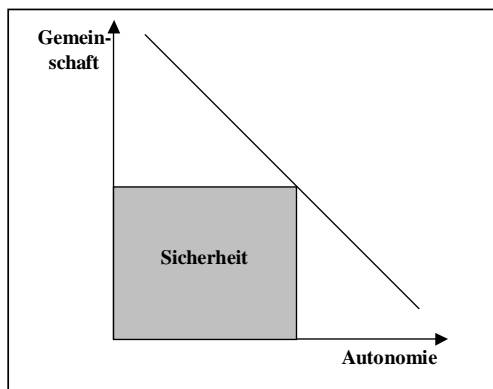


Abbildung 16: Die Optimierung von Gemeinschaft und Autonomie erhöht die Sicherheit des Wohnens im Alter (Ihlenfeldt, 2006)

Dies ist ein grundlegendes Ergebnis, das es beim „Neuen Wohnen im Alter“ zu berücksichtigen gilt. Die geforderte Flexibilität ist nicht nur baulich zu interpretieren, sondern muss auch den einander entgegenlaufenden Wünschen nach Autonomie und Kommunikation Rechnung tragen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, diesem Konflikt zu begegnen. Beispielsweise können die Gemeinschaftseinrichtungen einer Wohn-

anlage vom Komfort her ganz ausdrücklich besser ausgestattet sein als dies im privaten Bereich der Fall ist. Dies trägt zur Belebung der nachbarschaftlichen Kommunikation bei. Ein Beispiel hierfür ist die Wohngenossenschaft WOGENO in München. Die dortige Mietergemeinschaft verfügt über eine Gemeinschaftsküche, deren Ausstattung qualitativ deutlich hochwertiger ist als die der Küchen im privaten Bereich. Dies führt dazu, dass sich diese Gemeinschaftsküche einer regen Benutzung für größere Anlässe erfreut. Einen ähnlichen Weg geht das Wohnprojekt „Sargfabrik“ (der Name kommt von der früheren Nutzung des Gebäudes, auf dem das Wohnprojekt beheimatet ist). Dort wurde ein gemeinschaftliches Badehaus mit jedem Komfort (wunderschöne Bäder, Whirlpool, Sauna, Tauchbecken und ein Kinderplantsch-Paradies) errichtet. Dieses Wiederaufleben der Tradition der gemeinschaftlichen Badehäuser, die in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts „ausstarben“, weil Bäder damals zur Grundausrüstung aller Wohnungen wurden, trägt nicht nur zur nachbarschaftlichen Kommunikation innerhalb des Projektes bei, sondern trägt bis ins Quartier hinein. Gegen einen maßvollen monatlichen Beitrag steht dieses Badehaus auch den Nachbarn der näheren Umgebung zur Verfügung.

Mit der Tendenz, aus Gründen der Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts und der Kommunikation untereinander, Teile privaten Komforts in die Gemeinschaft auszulagern, ließe sich sogar beim Bau gemeinschaftsorientierter Wohnanlagen Kosten sparen.

Im Anschluss an die obige systematische Analyse der Faktoren zur Optimierung der Wohnzufriedenheit im Alter werden im folgenden Kapitel die verschiedenen Wohnformen des „Neuen Wohnens im Alter“ ebenfalls systematisiert und nachfolgend praxisorientiert dargestellt.

## **4. Systematische Analyse des „Neuen Wohnens im Alter“**

Wer sich heute mit seiner Wohnsituation auseinandersetzt, trifft einerseits auf ein vielfältiges, aber andererseits auch unübersichtliches Angebot. In diesem Kapitel werde ich aus mehreren möglichen Kriterien Gemeinschaft und Mobilität als die grundlegenden Faktoren zur übersichtlichen Darstellung der verschiedenen Wohnformen im Alter auswählen. Der „Grad“ der Gemeinschaftlichkeit und die Bereitschaft zur Mobilität „ja oder nein“ spannen ein Koordinatensystem auf, in welches sich die vier grundlegenden Wohnformen einfügen lassen. Diese Ordnung erleichtert es Anbietern und Nachfragenden des „Neuen Wohnens im Alter“, gemeinsame Begrifflichkeiten zu finden.

### **4.1. Systematische Darstellung**

„Ordnung ist das halbe Leben“, sagt der Volksmund. In der zahlreich vorhandenen Literatur zum „Neuen Wohnen im Alter“ werden die unterschiedlichen Wohnformen zumeist durch aufeinander folgende Kapitel mit Beschreibung jeweils einer Wohnform dargestellt. Die unterschiedlichen Möglichkeiten des „Neuen Wohnens im Alter“ sind aber nicht oder kaum strukturiert. Die Literatur, die Ordnungskriterien entwickelt hat, werde ich auflisten und daraus meinen Vorschlag einer systematischen Darstellung entwickeln.

#### **4.1.1. Ausgangslage**

Viele Begriffe (Integriertes Wohnen, Service-Wohnen, Seniorenwohnen, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen Plus, u.a.) kursieren, aber keiner ist rechtlich geschützt. Der Interessent weiß nicht exakt, was sich genau hinter den einzelnen Angeboten versteckt. Aktuell entsteht eine kreative Projektvielfalt verschiedenster privater und institutioneller Initiativen. Dieser Wildwuchs ist positiv, weil Neues entsteht. Doch gleichermaßen schafft er Verwirrung. Was verbirgt sich für den Nutzer tatsächlich? Wie kann er das für ihn optimale Angebot finden? Dazu Narten: „Die Begriffe „Betreutes Wohnen“, „Service-Wohnen“, „Begleitetes Wohnen“, „Wohnen Plus“ usw. lassen keinen Rückschluss auf die Art des Angebotes zu, da die Begriffswahl sich vorwiegend am Geschmack des Betreibers oder den vermuteten Vermarktungschancen orientiert. Allgemeinverbindliche Begriffsdefinitionen gibt es nicht“ (2004, S. 59). Diese Begriffsvielfalt macht es den Interessenten schwer, eigene Vorstellungen zu entwickeln und Angebote vergleichen zu können. Der Wunsch, nicht ins Heim zu wollen, braucht alternative Strategien. Diese benötigen klare Strukturen als Basis. Hieraus ließen sich eindeutige Begriffe ableiten, die

Verbindlichkeit für interessierte Senioren einerseits und die Wohnungs- und Bauwirtschaft andererseits mit sich brächten.

Seniorenwohnen und vollstationäre Pflege sind Nachfragemärkte geworden. Beispielsweise sind derzeit in Augsburg Plätze in Alten- und Pflegeheimen unbesetzt – Leerstand statt Wartelisten. „Habe es noch vor wenigen Jahren längere Wartezeiten auf ein Zimmer im Pflegeheim gegeben, seien nun in Augsburg im Schnitt acht Prozent der vollstationären Plätze nicht belegt“, so der städtische Sozialplaner Klaus Kneißl (AZ vor Ort, Wertachanzeiger, vom 5.1.2006, S. 1). Auch Neubauten sind nicht so schnell vermarktbare wie erwartet – die Caritas in Dinkelscherben konnte ihr neues Pflegeheim in Zusmarshausen wesentlich langsamer als erwartet belegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend zu einem Käufermarkt hin entwickeln wird (vgl. LBS, 2004). Deshalb bedarf es zunehmend differenzierter Angebote und Kommunikationsstrategien, um Senioren mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen anzusprechen.

#### **4.1.2. Darstellungsmöglichkeiten der Wohnformen im Alter**

Im vergangenen Kapitel habe ich mich mit den Faktoren, die auf die Wohnzufriedenheit im Alter wirken, auseinandergesetzt. Wie lassen sich die verschiedenen Möglichkeiten der Wohnformen des „Neuen Wohnens im Alter“ systematisch, verständlich und übersichtlich darstellen? Die Vielfalt der Angebote ist beträchtlich, wie sich schon allein aus der existierenden Namensvielfalt ableiten lässt. Diese Vielfalt korrespondiert mit der Pluralisierung des Alters und den daraus entstehenden ganz unterschiedlichen Vorstellungen, im Alter zu wohnen.

In verschiedenen Veröffentlichungen wurde auf voneinander abweichende Weise versucht, Wohnformen im Alter zu systematisieren. Deshalb gibt es noch keine verbindliche Einteilung, wonach das Wohnen im Alter dargestellt wird. Die bisherigen Ergebnisse in der Literatur werde ich im folgenden darstellen und auswerten. Anschließend werde ich meine Einteilung vorschlagen und begründen.

##### *4.1.2.1. Übersicht der möglichen Unterscheidungskriterien*

Nach Auswertung der von mir verwendeten Literatur sind Unterscheidungen der Wohnformen des „Neuen Wohnens im Alter“ nach den folgenden Kriterien möglich:

1. Private Initiative oder institutionalisiertes Angebot
2. Gemeinschaftlich oder individuell
3. Generationsübergreifend oder altershomogen
4. Versorgungssicherheit bzgl. Pflege (Pflege integrierend oder nicht)

5. Grad der Selbstbestimmtheit, bzw. Autonomie der Wohnform
6. Pflegedienstleistung von mobiler Hilfe bis stationäres Heim
7. Quartiersbezogenes oder isoliertes Wohnangebot
8. Mobilität (freiwillig oder erzwungen)
9. Familiäre Situation: alleinstehend oder gebunden
10. Wohnsituation in Miete oder im Eigentum
11. Neubau oder Bestand

Doch welche Kriterien sind heranzuziehen, um die Vielfalt der Wohnmöglichkeiten möglichst übersichtlich und kontrastierend zu systematisieren? Die Unterscheidung, ob „Neubau oder Bestand“ ist zwar wichtig, aber nicht entscheidend für die Darstellung der Wohnmöglichkeiten. Eine AltenWG ist beispielsweise im Bestand genauso möglich wie in einem Neubau, im Eigentum oder in Miete, und die AltenWG kann privater oder institutioneller Initiative entspringen. Die Wohnform selbst jedoch – und sie soll ja in eine Systematik eingeordnet werden – kann durch diese Kriterien nicht gefasst werden. Wie wurde dieses Problem in der Literatur angegangen?

Einige Autoren, z.B. Blonski (1997), Fuchs/Orth (2003), BauWohnberatung Karlsruhe (2004), die sich explizit mit dem Thema „Wohnen im Alter“ auseinandersetzen, verzichten ganz auf eine systematische Darstellung und beschreiben einzelne Wohnformen in einzelnen Kapiteln. Vier bereits vorhandene Systematisierungen in der Literatur werde ich nun darstellen.

#### *4.1.2.2. Deutsches Zentrum für Altersfragen (1998)*

Im Expertenband Drei zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung (Deutsches Zentrum für Altersfragen, 1998, S. 114), der das Schwerpunktthema „Wohnen im Alter“ hatte, werden nachfolgende Projekttypen entwickelt und vorgeschlagen. Es sollte eine umfassende Darstellung aller Wohnformen daraus abgeleitet werden. Dies wurde folgendermaßen begründet: „Aus diesem Kriterienkatalog ist eine Systematik von Projekttypen entwickelt worden. Jeder der nachfolgenden Typen veranschaulicht einen besonderen Bereich, bzw. eine besondere Problemstellung im Kontext des „Wohnens im Alter“ ...“ (ebd., S. 113).

1. „Integriertes Wohnen“ und „eingestreute altersgerechte Wohnungen im Bestand“
2. „Inter- und intragenerationelle Wohngemeinschaften“
3. „Servicewohnen“ – Kombination altersgerechter Wohnungen mit wohnbegleitenden Dienstleistungen



4. „Zweite Generation von Alten und Pflegeheimen“ – Innovative Konzepte „heimbetreuten Wohnens“
5. Wohnprojekte „Wohnen und Arbeiten“ / Aufbau von „Netzwerken im Wohnquartier“
6. „Altersgerechte Wohnungsanpassung“ im Bestand
7. Kommunale und unternehmerische Bedarfs- und Sozialplanung

Diese Einteilung ist umfassend, doch lassen sich die Wohnformen nicht immer eindeutig einem der sieben Punkte zuordnen. Die Übergänge von Punkt 3 (Servicewohnen) und Punkt 4 (zweite Generation von Alten- und Pflegeheimen) sind fließend, da sich die stationäre Alten- und Pflegehilfe im Umbruch befindet und sich immer mehr den Konzepten des Servicewohnens annähert. Wohngemeinschaften, bzw. Hausgemeinschaften, in denen jedes der Mitglieder über eine eigene Wohnung unter einem gemeinsamen Dach verfügt, lassen sich sowohl unter Punkt 1 (Integriertes Wohnen) als auch unter Punkt 2 (Wohngemeinschaften) einordnen. Die Kategorien des Deutschen Zentrums für Altersfragen sind zu unflexibel, da sich das Wohnen im Alter in einem dynamischen Wandel befindet und sich die Begrifflichkeiten erst entwickeln.

#### 4.1.2.3. Kremer-Preiß/Stolarz (2003)

Kremer-Preiß/Stolarz (2003, S. 20) haben ihre Bestandsanalyse neuer Wohnkonzepte fürs Leben und Wohnen im Alter nach den unterschiedlichen Entscheidungssituationen typologisiert. „Versucht man das Spektrum an Wohnformen, die älteren Menschen zur Zeit zur Verfügung stehen zu systematisieren, so erscheint es sinnvoller, dies anhand von Entscheidungssituationen der Betroffenen zu tun, anstatt – wie bisher üblich – anhand des Versorgungsangebotes“ (ebd.):

<b>So lange wie möglich zu Hause bleiben</b>	<b>Wohnsituation selbst verändern</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierefreie Wohnung</li> <li>• Angepasste Wohnung</li> <li>• Siedlungsgemeinschaften</li> <li>• Betreutes Wohnen zu Hause</li> <li>• Quartiersbezogene Wohn- und Betreuungskonzepte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altenwohnungen</li> <li>• Selbstorganisierte Wohn- und Hausgemeinschaften</li> <li>• Mehrgenerationenwohnen / Integrierte Wohnprojekte</li> <li>• Betreutes Wohnen</li> <li>• Wohnstifte / Seniorenresidenzen</li> </ul>
<b>Wohnsituation verändern, weil es nicht mehr anders geht</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alten- und Pflegeheime</li> <li>• KDA-Hausgemeinschaften</li> <li>• Betreute Wohngemeinschaften</li> </ul>	

Abbildung 17: Spektrum an Möglichkeiten für ältere Menschen, gegliedert nach Entscheidungssituationen (Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 20)

Bemerkenswert an dieser Systematik in Abbildung 17 ist, dass sie aus Sicht der Interessenten und zukünftigen Nutzer geschrieben ist. Sie unterstreicht Mobilität als ein wichtiges Entscheidungskriterium von Senioren.

#### 4.1.2.4. Wehrli-Schindler (1997)

Wehrli-Schindler hat ähnlich Kremer-Preiß/Stolarz bei ihrer systematisierten Darstellung des Wohnens im Alter ebenfalls Mobilität als Entscheidungskriterium gewählt. Darüber hinaus bringt sie es mit dem gemeinschaftlichen Wohnen in Zusammenhang. Sie beschreibt in Abbildung 18 die häufig auftauchenden Probleme bezüglich des Wohnens im Alter und zeigt Lösungsansätze auf:

Isolation, Einsamkeit	Zunehmende Bewegungseinschränkung und Behinderung	Zuviel Raum
<b>Gemeinschaftliches Wohnen</b>	<b>Überprüfung der eigenen Wohnsituation</b>	
<u>ohne Umziehen</u>	<u>ohne Umziehen</u>	<u>ohne Umziehen</u>
Zimmer vermieten	Bauliche Anpassungen	Zimmer vermieten
Hausteil abtrennen		Dachstock ausbauen Wohnung abtrennen
<u>mit Umziehen</u>	<u>mit Umziehen</u>	<u>mit Umziehen</u>
Wohngemeinschaft	Umzug in besser	Umzug in kleinere
Gemeinschaftlich	erschlossene und baulich	altersgerechte
ausgerichtete Siedlung	altersgerechtere	Wohnung
Alterswohnung, -heim	Wohnung	

Abbildung 18: Überprüfung der eigenen Wohnsituation im Alter (Wehrli-Schindler, 1997, S. 76)

Obwohl diese Darstellung die Faktoren „Mobilität“ und „Gemeinschaftliches Wohnen“ verwendet, die ich im folgenden ebenfalls heran ziehen werde, lässt sie an Übersichtlichkeit vermissen. Die Aufteilung bei der Überprüfung der eigenen Wohnsituation in „zunehmende Bewegungseinschränkung“ und „zuviel Raum“ ist nicht überzeugend, da beides im Alter oft miteinander einhergeht. Zudem lässt die Tabelle die Möglichkeit des Nachbarschaftsbunds beim gemeinschaftlichen Wohnen ohne Umzug vermissen.

#### 4.1.2.5. Krings-Heckemeier (1993)

In ihrer Studie der LBS (1993, S. 28) „Altersgerechtes Wohnen“ teilt Krings-Heckemeier die Nachfrager in vier Gruppen ein (vgl. Abbildung 19):

1. Präferenz für Individuelles Wohnen (individuelle Wohnung an zentralem Standort)

2. Präferenz für selbst organisierten Wohnverbund (private Wohn-, bzw. Hausgemeinschaft)
3. Präferenz für extern organisierten Wohnverbund (institutionelles Wohnen mit hoher Versorgungssicherheit bzgl. Hilfe und Pflege)
4. Präferenz für Nachbarschaftsverbund (Individuelles vernetztes Wohnen – mit Nachbarn oder eigenen Kindern)

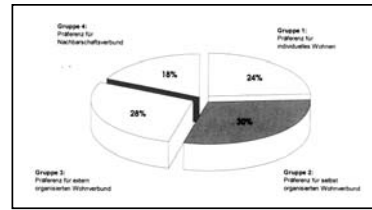


Abbildung 19: Vier Nachfragegruppen des altersgerechten Wohnens (Krings-Heckemeier, 1993, S. 28)

Diese Ergebnisse von Krings-Heckemeier korrespondieren eng mit der nachfolgend vorgestellten, von mir entwickelten Systematik. Diese verknüpft die Darstellung von Krings-Heckemeier mit den von den bereits angeführten Autoren verwendeten Faktoren „Mobilität“ und „Gemeinschaftlichem Wohnen“.

#### 4.1.3. Entstehung der neuen Systematik

Zu Beginn meiner Arbeit wollte ich mich auf das gemeinschaftliche Wohnen beschränken. Aber was bedeutet Gemeinschaftliches Wohnen? Ist ein privat initiiertes, eng kooperierender Nachbarschaftsverbund mit quartiersbezogen integrierter Pflege weniger gemeinschaftlich als ein Mietshaus der Wohngenossenschaft WOGENO in München, die den Mitgliedern der Genossenschaft Wohnraum inklusive der Möglichkeit zu Mitbestimmung und nachbarschaftlicher Gemeinschaft einräumt? Oder ist das „wirkliche“ gemeinschaftliche Wohnen selbstorganisiert und mit einem Neubau verbunden?

Da es nahe liegt, dass für das „wahre“ gemeinschaftliche Wohnen nicht ganz Deutschland neu erbaut werden kann, musste ich den Rahmen erweitern und über die mir gedanklich gesteckten Grenzen hinaus Überlegungen anstellen. Ich erweiterte den Rahmen meiner Gedanken auf das Wohnen im Alter allgemein und wollte alle möglichen Facetten miteinbeziehen. Hierfür brauchte ich allerdings eine mich überzeugende Struktur, an der entlang ich die verschiedenen Möglichkeiten des „Neuen Wohnens im Alter“ darstellen kann. Diese Darstellung sollte für interessierte Senioren, denen sehr an Verbesserungen ihrer Wohnsituation gelegen ist, nachvollziehbar sein und ihnen ihre verschiedenen Möglichkeiten aufzeigen.

Was sind aber die Faktoren des Wohnens im Alter, die das weite Feld der Möglichkeiten abbilden können? Die Pflege – an die Pflege zu denken, sie ins Wohnen zu integrieren, dies erscheint mir grundlegend. Dies ist aber in jeder denkbaren Wohnform möglich, ist also kein Unterscheidungskriterium. Ebenso verhält es sich mit den Alternativen Neubau oder Bestand,

Miete oder Eigentum, privat oder institutionalisiert und dem Familienstand. Jede Wohnform im Alter kann sowohl mit der einen Alternative gewählt werden als auch mit der anderen.

Generationsübergreifend oder altershomogen (3), gemeinschaftlich oder individuell (2) – und die Tatsache der Mobilität (8) kamen in die engere Auswahl der Unterscheidungskriterien. Von Krings-Heckemeier (1993) aus, deren Einteilung ich für umfassend und übersichtlich einstuft, ließ sich ableiten, dass zwei ihrer Wohnformen Mobilität erfordern (die beiden Wohnverbünde) und zwei von zuhause aus gestaltet werden (das individuelle Wohnen und der Nachbarschaftsverbund). So wählte ich die Tatsache, ob ein Umzug zur Debatte steht, bzw. für die gewählte Wohnform notwendig ist, als eine der beiden Koordinatenachsen zur Darstellung. Bestärkt sah ich mich in dieser Auswahl dadurch, dass Kremer-Preiß/Stolarz (2003) ebenfalls die Mobilität als Unterscheidungskriterium für ihre Darstellung wählten, auch wenn sie einen anderen Zugang zu Mobilität haben als ich. Sie fragen nach der Entscheidungssituation, nach dem Grad der Freiwilligkeit des Umzugs – bei meiner Übersicht beschränke ich mich auf eine dichotome Aussage bezüglich Mobilität: für die Wohnform erforderlich „ja oder nein“, bzw. aus Sicht der interessierten Senioren „in Frage kommend oder nicht“.

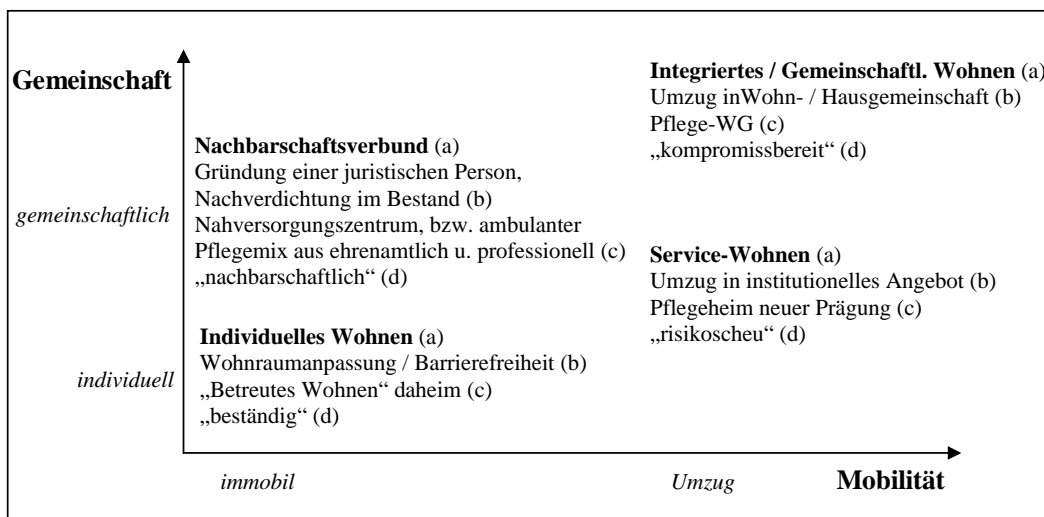
So hatte ich also eine Koordinatenachse gefunden und konnte die vier grundlegenden Wohnformen nach Krings-Heckemeier (1993) bezüglich Mobilität „rechts und links“ aufteilen. Was aber drückt das „oben und unten“, die zweite Koordinatenachse aus? Das letztendlich Entscheidende ist der Grad der Gemeinschaftlichkeit – so das Ergebnis meiner Vorüberlegungen. Dies erschien mir aber insofern fragwürdig, als dass ein über das Normale hinaus geführtes Seniorenstift gemeinschaftlicher sein kann als ein loser Nachbarschaftsverbund. Deswegen sind die einzelnen Wohnformen auch entlang der y-Achse Individuelles – Gemeinschaftliches Wohnen verschiebbar. So kam ich zum selben Ergebnis bezüglich der Wohnformen wie Krings-Heckemeier (1993) und verfeinerte ihre Darstellung in punkto Übersichtlichkeit der Systematisierung.

Dies erlaubte mir nun, weitere Gesichtspunkte in meine Darstellung einfließen zu lassen. Nach Nennung der jeweiligen Wohnform (a) benannte ich die entsprechenden Handlungsmöglichkeiten (b), die nach der Entscheidung für diese Wohnform möglich, bzw. nötig sind. Da, wie bereits ausgeführt, der Berücksichtigung der Pflege in Bezug auf das Wohnen im Alter große Bedeutung zukommt, habe ich als drittes die Möglichkeiten der Integration von Pflege (c) in die jeweilige Wohnform hinzugefügt. Obwohl ich in meiner Arbeit bewusst auf die Darstellung von Lebensstiltypen und deren präferierte Wohnformen verzichtet habe, fragte ich mich während der Entwicklung dieser Grafik, wer wohl welche

Wohnform bevorzugt, bzw. wie man die Menschen vom Typus ihrer Wohnentscheidung her bezeichnen könnte? Diese Namen (4) sind ein Beitrag meinerseits, den ich nicht explizit herleiten und auch nicht weiter ausführen werde. Nach der Darstellung meiner Vorüberlegungen nun zu meiner Grafik.

#### 4.1.4. Systematische Darstellung der möglichen Wohnformen im Alter

In die Darstellung in Abbildung 20 sind die im vorangegangenen Abschnitt zitierten Autoren und ihre Abbildungen miteingeflossen:



Legende:

- a = angestrebte Wohnform
- b = Handlungsmöglichkeiten
- c = Integration der Pflege
- d = Wohntyp

Abbildung 20: Systematische Darstellung der möglichen Wohnformen im Alter (Ihlenfeldt, 2006)

Die in Kapitel Drei dargestellte Ambivalenz zwischen Autonomie und Kommunikation ist eng verwandt mit dem Grad der Ausprägung von Gemeinschaft. Einerseits sind Konsum, Autonomie und Selbstbestimmtheit eng mit Individualität, bzw. mit geringem Ausprägungsgrad von Gemeinschaft verbunden, und andererseits sind Kommunikation, Eingebundenheit und enger nachbarschaftlicher Kontakt doch eine Ausprägung von Gemeinschaft. Die beiden Begriffspaare meinen denselben Konflikt. Beide Haltungen führen zu objektiver, tatsächlicher und subjektiver, gefühlter Sicherheit (vgl. 3.4. Zusammenfassung).

Sicherheit entsteht einerseits durch persönliche, individuelle Absicherung, z.B. durch einen Dienstleistungsvertrag mit einer ambulanten Sozial- und Pflegestation. So ist das individuelle Pflegerisiko abgedeckt. Andererseits sind professionell erbrachte häusliche Hilfeleistungen des Alltags kostenintensiv. Einkommensschwache Menschen haben Angst vor

Kostensenkungsmaßnahmen im Sozialsystem und vertrauen den professionellen Organisationen der Altenhilfe immer weniger (vgl. Narten, 2004; Weeber, 2001; Krings-Heckemeier, 1993; Hummel, 1991).

Auch in den Publikationen des FGW und KDA wird immer wieder darauf hingewiesen, wie wichtig die soziale Sicherung auf Gegenseitigkeit durch nachbarschaftliche Netzwerke ist, und welche Selbstheilungskräfte in der Bevölkerung durch das gemeinschaftliche Wohnen freigesetzt werden können. „Die Politiker brauchen Bürger, die soziale Verantwortung übernehmen, die innovative Konzepte umsetzen, ohne zusätzliche Kosten zu verursachen“ (Gerda Helbig, FGW-Fachtagung „Wohnform mit Zukunft“, 2003 in Dresden). Sicherheit entsteht auch durch sozialen Zusammenhalt – ebenso wie durch individuelle Vorsorge. Die optimale Sicherheit wird jedoch durch eine Kombination aus beidem erreicht, durch einen „Mix“ persönlicher Autonomie und gemeinschaftlicher Kommunikation.

Durch diesen Zusammenhang bezüglich der Optimierungsmöglichkeiten von Sicherheit im Alter wuchsen die bereits bestehenden Grafiken zu einer einzigen, der „Übersicht des neuen Wohnens im Alter“ zusammen. An der Grafik in Abbildung 21 lässt sich der „rote Faden“ meiner Arbeit erkennen.

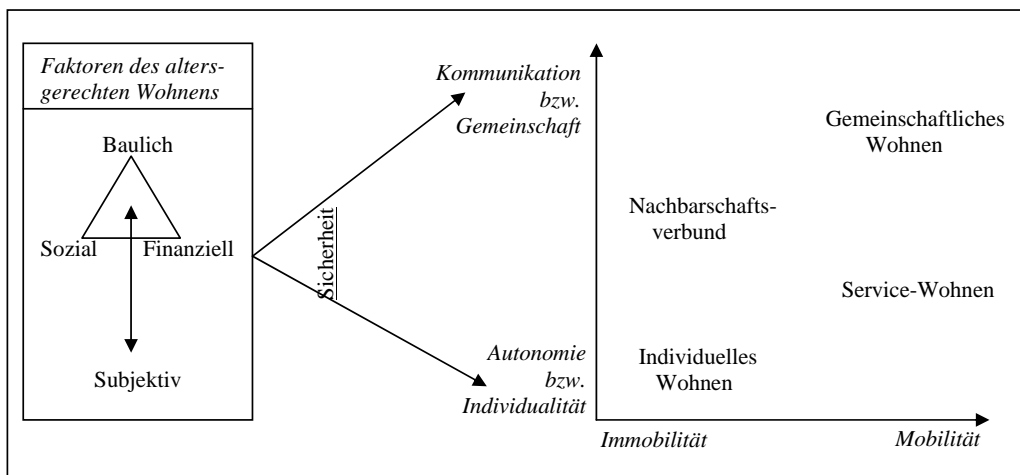


Abbildung 21: Übersicht des „Neuen Wohnens im Alter“ (Ihlenfeldt, 2006)

Ausgehend von den ganz links dargestellten „Faktoren zur Optimierung der Wohnqualität im Alter“ lässt sich – wie bereits dargestellt – die Ambivalenz bezüglich Sicherheit ableiten. Sicherheit entsteht durch das Zusammenwirken von Autonomie und Kommunikation. Diese beiden Ausprägungen von Sicherheit – Autonomie das individuelle repräsentierend, während Kommunikation für Gemeinschaft steht – bilden die y-Koordinate des Quadranten, in den sich die verschiedenen Wohnformen des „Neuen Wohnens im Alter“ systematisch einfügen

lassen. Die zweite Achse, die x-Koordinate bildet die Mobilität, die Notwendigkeit, bzw. Bereitschaft umzuziehen.

Wenn man das Koordinatensystem betrachtet, werden auch die unterschiedlichen Ergebnisse verschiedener Untersuchungen bezüglich der Bereitschaft zum gemeinschaftlichen Wohnen deutlich. Wo hört das individuelle Wohnen auf – und wo fängt das gemeinschaftliche Wohnen an? Krings-Heckemeier kam 1993 zu dem Ergebnis, dass nur 24% der befragten Mieter das individuelle Wohnen befürworteten. Hier wird allerdings lediglich die immobil-individuelle Wohnform ohne den nachbarschaftlichen Verbund gewertet.

Dementsprechend hatten also 76% der Befragten Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen geäußert. Heinze dagegen hat als Interessenpotential für das gemeinschaftliche Wohnen insgesamt „nur“ 25% der über 55-Jährigen Mieter in Westdeutschland ermittelt (1997, S. 68; zitiert nach Narten, 2004, S. 15). Diese Diskrepanz erklärt sich dadurch, dass Heinze und Narten bei der Betrachtung des gemeinschaftlichen Wohnens „nur“ das Mobilität erfordernde gemeinschaftliche Wohnen hinzuziehen. Vergleicht man diese Wohnform mit den Zahlen von Krings-Heckemeier, ist der Unterschied nicht mehr so gravierend: Krings-Heckemeier hat für diese Wohnform 30% Interessenten ermittelt – diese Zahl korrespondiert mit den 25% Interessenten von Heinze. Deshalb schließe ich mich der Darstellungsweise von Krings-Heckemeier (1993) an: alle Wohnformen außer dem individuellen Wohnen zähle ich zum gemeinschaftlichen Wohnen – in unterschiedlichen Ausprägungen.

Im Folgenden werde ich die Besonderheiten und Ausprägungen der vier grundlegenden Wohnformen beschreiben. Die Grenzen zwischen den einzelnen Wohnformen sind fließend. Es gibt Mehrfamilienhäuser, in denen nachbarschaftliche Hilfe und Kooperation weit über das hinaus geht, was in einem institutionell initiierten Nachbarschaftsverbund an Vernetzung praktiziert wird. Dennoch würden sich die Bewohner jenes Mehrfamilienhauses niemals als Verbund oder als Projekt bezeichnen; sie würden sich als individuell Wohnende einstufen, da für sie enge nachbarschaftliche Beziehungen zur alltäglichen Normalität gehören. In einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt wird letztendlich versucht, nachbarschaftliche Normalität vergangener Jahre künstlich wiederzubeleben. Insofern werden im folgenden Prototypen beschrieben – ein konkretes Projekt kann Elemente aller vier Wohnformen beinhalten. Die Unschärfe, die fließenden Übergänge, erschweren übersichtliche Darstellungen und Beschreibungen der angebotenen Möglichkeiten.

Die Einteilung bezüglich Mobilität (mobil – immobil) ist einfach. Jeder weiß, was ein Umzug für ihn bedeutet, und ob er dazu bereit ist. Aufgrund dieser klaren Unterscheidung beginne ich mit den beiden Wohnformen, die keine Mobilität erfordern und seitens der zweiten Unterscheidung, der Intensität des gemeinschaftlichen Lebens, schwerer voneinander abzugrenzen sind: dem individuellen Wohnen und dem Nachbarschaftsverbund.

## **4.2. Individuelles Wohnen**

Die gegenwärtig ins Rentenalter eingetretenen und eintretenden Senioren wissen, was auf sie zukommen wird und können ihre Wohnsituation besser planen. Nach einigen Worten zum Wohntyp, der das individuelle Wohnen präferiert, werde ich die Möglichkeiten der Unterstützung des individuellen Wohnens darstellen. Der erste Schritt ist in den meisten Fällen eine Wohnberatung. Diese Unterstützungsmöglichkeit werde ich darstellen. Anschließend werde ich das „Betreute Wohnen daheim“ vorstellen. Schließen werde ich mit einem guten Beispiel altersgerechter Wohnungsanpassung im Bestand.

### **4.2.1. Wohntyp: Der „Beständige“**

Das Interesse an gemeinschaftlichen Formen des Wohnens im Alter mag groß sein und findet in den Medien derzeit dementsprechende Beachtung. Doch der überwiegende Teil der Bevölkerung äußert nicht nur das Bedürfnis, in den eigenen vier Wänden alt zu werden, sondern tut es auch. Sicherlich hat die Mobilität zugenommen, und das Alter wird insgesamt vielfältiger, doch ist Beständigkeit eine Eigenschaft, die man dem Alter generell und insbesondere dem Alter in Deutschland zuschreiben kann. Deswegen habe ich diesen Wohntyp, die Menschen, die sich für das individuelle Wohnen entscheiden, „beständig“ genannt.

Zwei typische Aussagen von Menschen, die Individuelles Wohnen präferieren, sollen diese Betrachtung abschließen. Sie stammen aus der Untersuchung der Landesbausparkassen zum altersgerechten Wohnen:

- „Ich kann mir nur eine individuelle Lösung fürs Alter vorstellen. Ich war schon immer so, ich wollte immer meinen Freiraum haben und ungebunden sein. D.h. für mich auch im Alter eine Wohnung haben und alles so lange für mich selber machen wie es nur irgendwie geht“
- „Ich kann mir nicht vorstellen, dass ich im Alter von anderen abhängig sein möchte. Ich möchte unabhängig wohnen, meine eigene Wohnung haben und auch, was Hilfeleistungen betrifft, so möchte ich das gerne alleine organisieren“

(Krings-Heckemeier, 1993, S. 29)



#### 4.2.2. Wohnberatung

Derzeit gibt es in Deutschland ca. 300 Wohnberatungsstellen. Da keine bundesweiten Daten über die Arbeit der Wohnberatungsstellen vorliegen, können die Zahlen nur geschätzt werden. Die Verteilung der Beratungsstellen ist regional sehr unterschiedlich, ca. 50% befinden sich allein in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Bremen und Hamburg haben gemeinsam so viele Beratungsstellen wie in Bayern zu finden sind (vgl. Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 37). Ziel der Wohnberatung ist es, bestehende „normale“ Wohnungen an die Bedürfnisse betagter Menschen anzupassen, damit sie ihren selbstständigen Haushalt aufrechterhalten können. Die Beseitigung von Barrieren aller Art sowie kleinere Alltagserleichterungen und technische Hilfen bilden den Schwerpunkt der Anpassungsmaßnahmen.

Zu unterscheiden ist zwischen struktureller und individueller Wohnraumanpassung. Bei der strukturellen Wohnraumanpassung betreffen die Maßnahmen mehr als eine individuelle Wohnung: eine Wohnsiedlung oder zumindest einen Wohnblock. Es werden Aspekte der infrastrukturellen Versorgung und der barrierefreien Gestaltung des Wohnumfeldes

mitberücksichtigt.

Bei der individuellen Wohnraumanpassung wird eine einzelne Wohnung durch baulich-technische Veränderungen für den Bewohner seinen besonderen Bedürfnissen angepasst. Für diese Durchführung individueller Anpassungsmaßnahmen ist das Angebot von Wohnberatung eine wichtige Voraussetzung.

So nachvollziehbar die Forderung nach Wohnraumanpassung ist, so wichtig erscheint allerdings auch die umgekehrte Sicht der Dinge: gezieltes Training für Senioren, die „Seniorenanpassung“ wirkt präventiv und Ressourcen schonend.

Bei Kremer-Preiß/Stolarz (2003, S. 31) findet sich ein gelungenes Beispiel für eine

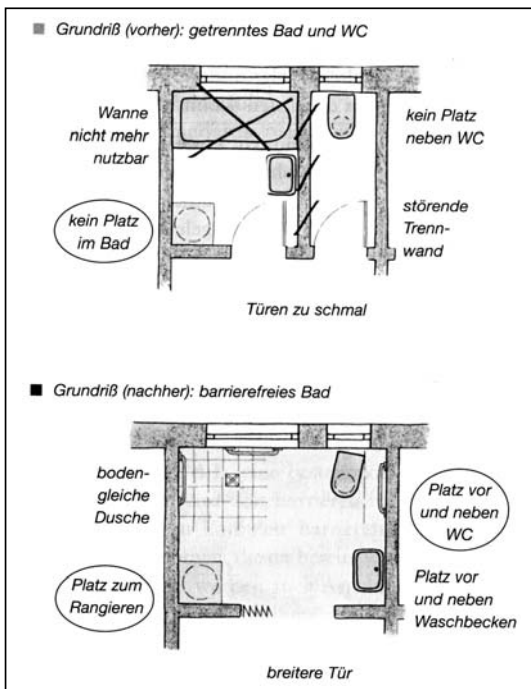


Abbildung 22: Umgestaltung eines barrierefreien Badezimmers (Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 31)

Wohnraumanpassung: in Abbildung 22 wurde ein Badezimmer erfolgreich umgestaltet.

Doch das Angebot der Wohnberatung ist teilweise noch zu wenig bekannt. So finden seitens der Beratungsstelle des Landratsamtes Augsburg nur ca. 20 Wohnberatungen im Landkreis Augsburg pro Jahr statt, obwohl die Kapazität an gut ausgebildeten, ehrenamtlich tätigen und meist im Ruhestand befindlichen Fachkräften deutlich höher liegt (Fr. Egger, Koordinatorin der Wohnberatungsstelle, 2005, persönliche Mitteilung). Die Notwendigkeit der „zugehenden“ Beratung liegt auf der Hand – aber dies ist in der Praxis oft schwer umzusetzen.

Gerade Wohnungsunternehmen stehen eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Verfügung, auf die Anforderungen einer zunehmend älter werdenden Mieterschaft zu reagieren. Naheliegender ist die Bereitstellung von Hilfen für Betagte, die in ihren vorhandenen Wohnungen nicht mehr zurechtkommen. Dies kann in Form von Wohnungsanpassungsberatung geschehen und bis hin zur Vermittlung flankierender Dienstleistungen gehen. Im Bestand sollte die Wichtigkeit der zugehenden Beratung nicht unterschätzt werden. Nur durch das „Auf-die-Menschen-Zugehen“ können Wohnungsunternehmen die Bedürfnisse ihrer Mieter kennenlernen und darauf reagieren (vgl. wohnbund-informationen 2/2004, S. 6). „Auch wenn die Maßnahmen selbst häufig unspektakulär sind, erfordern sie doch eine eingehende Beratung der betreffenden Menschen. Meistens müssen z.B. Haltegriffe oder Hilfsmittel individuell angepasst oder ihre Benutzung eingeübt werden. Ohne die entsprechende Beratung kann eine durchgeführte Anpassungsmaßnahme ihren Zweck verfehlen, weil sie nicht zur Lösung des individuellen Problems geeignet ist oder vom betreffenden Mieter nicht akzeptiert wird“ (Narten, 2004, S. 30).

Es sind oft relativ kleine Maßnahmen, die große Wirkung erzielen. So kostete eine durchschnittliche Anpassungsmaßnahme des Modellprojektes der Hansestadt Rostock in den 90iger Jahren „nur“ 3.480 DM (ca. 1.785 €) (Deutsches Zentrum für Altersfragen, Expertisenband 3, 1998, S. 269). Bei Blonski findet sich eine sehr übersichtliche und nützliche Checkliste (1997, S. 92 ff.). Die Hauptanforderungen an barrierefreie Wohnungen nach der Norm für barrierefreies Bauen DIN 18025, Teil 2, sind Vermeidung von Stufen und Schwellen, ausreichende Bewegungsfreiheit und die Höhenbegrenzung von Bedienungselementen (Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 38). Abschließend empfiehlt Hüttig: „Das individuelle Wohnen sollte sich möglichst den im Lebenslauf veränderbaren Lebenslagen anpassen können. Dies bedeutet z.B. eine flexible Bauweise, die die Grundrisse von Wohnungen verändern lässt, z.B. wenn die Haushaltsgröße sich ändert oder wenn ein Pflegebedürftiger eines größeren Aktionsradius bedarf“ (1999, S. 94).

Narten beschreibt, dass es mit Wohnungsanpassung allein nicht getan ist: „Wohnungsunternehmen, die ihren älteren Mietern einen möglichst langen Verbleib in der angestammten Wohnung ermöglichen wollen, sollten neben den baulichen Anpassungen ihres Wohnungsbestandes auch an die erforderlichen Dienstleistungen denken, die ältere Menschen benötigen, um ihren Alltag bewältigen zu können“ (2004, S. 44). Hier gibt es inzwischen ein relativ neues Angebot: das Betreute Wohnen daheim.

#### **4.2.3. Betreutes Wohnen daheim**

Die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse Betagter kann den Verbleib in der vertrauten Wohnumwelt nur dann langfristig sichern, wenn gleichzeitig Hilfe vor Ort angeboten wird. In den vergangenen Jahren sind in Deutschland Projekte entstanden, die diese Zielsetzung verfolgen. Es sollte Menschen ermöglicht werden, in den eigenen vier Wänden „betreut zu wohnen“ – ohne Umzug. Ziel war, das Betreute Wohnen, d.h. selbstständiges Wohnen in einer betreuten Wohnanlage auf das normale Wohnen zu übertragen. Bei Projekten des „dezentralen Betreuten Wohnens“, bzw. „Betreuten Wohnens im Bestand“ können Senioren in ihrer angestammten Wohnumgebung bleiben. Sie schließen mit ambulanten Diensten – einer Sozialstation, einem Betreuungsverein oder einer Koordinationsstelle für quartiersnahe Altenhilfe – einen Betreuungsvertrag und erhalten dementsprechend regelmäßige Betreuungsleistungen in ihrer Wohnung. Ziel ist es, Senioren ein höchstmögliches Maß an eigenständiger Lebensführung in ihrer Wohnung zu sichern.

Der Betreuungsvertrag garantiert Leistungen, die in Grund- und Wahlleistungen differenziert sind. Zu den Grundleistungen gehören wöchentliche Besuche durch einen persönlichen Betreuer, Bereitstellung eines Hausnotrufes, Beratungsleistungen und Bereithaltung von ambulanten Pflegeleistungen sowie Angebote im Freizeitbereich, bzw. regelmäßige Treffen für die Vertragsteilnehmer. Die wöchentlichen Hausbesuche erfolgen zumeist durch ehrenamtliche Kräfte; die Wahlleistungen werden durch professionelle Sozialdienstleister erbracht. Sie enthalten ein breites Angebot pflegerischer und hauswirtschaftlicher Leistungen bis hin zu handwerklicher Hilfe im Haushalt. Für die Grundleistungen muss eine Betreuungspauschale entrichtet werden, die zwischen 15 € und 145 € im Monat variiert. Die Wahlleistungen werden nach Aufwand abgerechnet. Wenn Nachbarschaftsvereine diese Leistungen anbieten, sind die Grundpauschalen noch niedriger. Betreuungspauschalen von über 25 € gelten als schwer zu vermarkten.

Das größte Problem dieser Wohnform ist die mangelnde Akzeptanz durch die potenziellen Nachfrager. Senioren sind in einem zunehmenden Maße weniger bereit, prophylaktisch für Leistungen zu bezahlen, von denen sie nicht unmittelbar einen Nutzen haben. Die Anbieter

klagen über einen Rückgang der Vorsorge- bzw. Betreuungsleistungen im Alter. Je mehr gesellige Angebote der Freizeitgestaltung offeriert werden, desto eher wird die Grundpauschale akzeptiert. Ein weiteres Problem besteht bei der Qualitätssicherung. Eine Betreuung durch ehrenamtliche Hilfskräfte wird als nicht ausreichend angesehen. Allerdings scheinen Fachkräfte schlicht und ergreifend als nicht finanzierbar (vgl. Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S.54 ff.). Narten fügt dem hinzu: „Nachteilig wirken sich die relativ hohen Kosten für den einzelnen Mieter aus. ... Die Versorgung von Mietern mit geringen Einkommen bleibt ungeklärt. Darüber hinaus bleibt das Angebot an geselligen Veranstaltungen zumeist auf die Gruppe der älteren Menschen beschränkt, so dass nur wenig zur Integration in eine altersgemischte Nachbarschaft beigetragen wird“ (2004, S. 48).

Nachfolgend werde ich konkret an einem Praxisbeispiel aus den neuen Bundesländern schildern, wie Wohnberatung konzeptuell so hervorragend umgesetzt werden kann, dass sich nicht nur die Wohnqualität einzelner Senioren positiv verändert, sondern eines ganzen Quartiers.

#### **4.2.4. Wohnungsanpassung für Ältere in Rostock**

Mit dem Aufbau der kommunalen Selbstverwaltung nach dem Mauerfall begann die Hansestadt Rostock 1991, sich mit der Problematik der Wohn- und Pflegesituation älterer Menschen in Rostock auseinander zu setzen. Der zentrale Anspruch der Projektgruppe war es, Leitbilder von der barrierefreien Stadt und der geschützten Selbstständigkeit in einen ganzheitlichen Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeplan einmünden zu lassen. Hilfe fanden die Stadtplaner im Verein „barrierefreies rostock e.V.“, dessen Mitarbeiter auf Erfahrungen in der Wohnberatung verweisen konnten. Zur Zielgruppe gehören Bürger, die durch Behinderung oder altersbedingte gesundheitliche Einschränkungen die alltäglichen Verrichtungen in der Wohnung nicht bzw. nicht mehr wie gewohnt bewältigen konnten. Durch gezielte Veränderungen der Wohnungen wie auch des direkten Wohnumfeldes sollte ihnen eine längere Selbstständigkeit in der eigenen Wohnung ermöglicht und ein Umzug in ein Pflegeheim erspart werden. Das Durchschnittsalter der Zielgruppe betrug 51,6 Jahre, wobei das jüngste Mitglied sieben Jahre alt war und das älteste 96 Jahre. Der Verein „barrierefreies rostock e.V.“ ist für viele ältere Rostocker mittlerweile zu einer festen Anlaufstelle für die unterschiedlichsten Problemlagen im Alter geworden. Bei Hausbesuchen wird gemeinsam mit den Betroffenen nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Dieses mit Bundesmitteln geförderte Modellvorhaben zur Wohnraumanpassung sollte Aufschluss darüber geben, welche Veränderungen in den Haushalten prinzipiell gewünscht



Abbildung 23: Gesamtmodernisierung von Plattenbauten in Rostock (DZFA, Expertisenband 3, 1998, S. 266)

und nach bauphysikalischen und bautechnischen Kriterien am sinnvollsten realisierbar sind. Von allen begleiteten Maßnahmen waren die Anpassungen im Sanitärbereich mit einem Anteil von 28,6% die größte Gruppe. Grund dafür ist die Anordnung der Sanitäreinrichtungen und/oder die Größe der Bäder, die die Bewegungsflächen reduzierten. Zudem zeichnete sich einerseits ein unerwartet hoher

Bedarf an Anpassungsmaßnahmen in den Neubauten ab, zum anderen wurde deutlich, dass in vielen Fällen nur umfangreiche und kostenintensive Komplexlösungen der Zielstellung gerecht werden konnten. Jedoch gehörten auch Hilfen beim Wohnungstausch und die Suche nach geeigneten Pflegeangeboten ebenso zu den Angeboten des Vereins wie aufklärende Gespräche mit Angehörigen.

Der Einsatz der Fördermittel aus dem Bundeshaushalt erfolgte in Form von nichtrückzahlbaren Zuschüssen an die Betroffenen mit der Zielstellung, eine finanzielle Belastung in Form von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen zu vermeiden. Nachdem der Erfolg bereits durchgeführter Maßnahmen sichtbar wurde und die Wohnzufriedenheit der älteren und behinderten Bewohner deutlich gesteigert werden konnte, gaben viele Wohnungsunternehmen ihre anfängliche Zurückhaltung auf. Eingebunden in den Problemkreis „Wohnen im Alter“ als einem wesentlichen Element kommunaler Altenpolitik wurde der Projektbaustein „Wohnungsanpassung individuellen Wohnraums“ methodisch und praktisch an den sich verändernden Bedingungen älterer Menschen in Rostock erprobt (vgl. Deutsches Zentrum für Altersfragen, Expertisenband 3, 1998, S. 260 ff.).

Dieses geschilderte Beispiel von Wohnberatung und anschließender Unterstützung bei der Durchführung von Anpassungsmaßnahmen aus einer Hand ist als „seiner Zeit voraus“ und zukunftsweisend einzuschätzen. Sicherlich hat dieses Beispiel, das als kommunale best-practice-Lösung einzustufen ist, von der „Wende“ profitiert. Neues ließ sich dadurch leichter

installieren, als dies in oft festgefahrenen Strukturen in den westlichen Bundesländern möglich ist. Eine Ausnahme bildet hier Nordrhein-Westfalen, das eine Vorreiterrolle bei der landesweiten Förderung von Wohnberatung im speziellen und dem Wohnen im Alter im allgemeinen inne hat. Das Beispiel Rostock hat professionelle Hilfe seitens des Stadtplanungsamtes der Stadt Rostock mit teilweise ehrenamtlicher Unterstützung seitens des Vereins „barrierefreies rostock e.V.“ ermöglicht. Dies ist ein gutes Beispiel für das „von oben und von unten – top down und bottom up“-Prinzip, das am erfolgversprechendsten für das „Neue Wohnen im Alter“ sein könnte. Gerade die unterstützende Vereinsgründung geht in Richtung der nächsten Wohnform, die ich vorstellen werde, dem Nachbarschaftsverbund. Ebenso wie das individuelle Wohnen erfordert der Nachbarschaftsverbund keine Mobilität, sondern geht von der bestehenden Wohnsituation aus. Wie schon erwähnt, sind die Übergänge zwischen den einzelnen Wohnformen insbesondere bezüglich des Kriteriums „Gemeinschaft“ keinesfalls scharf getrennt, sondern von weichen Wechseln geprägt.

### **4.3. Nachbarschaftsverbund**

Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten für die Entstehung eines Nachbarschaftsverbundes: die private und die institutionelle Initiative. Die Gründung privater Initiativen geschieht oft aus Freundeskreisen innerhalb nachbarschaftlicher Netzwerke heraus. Hier sind es zumeist konkrete Problemstellungen, die die Gründung erforderlich machen. Dies können gesetzliche Vorschriften zur Verhinderung der Schwarzarbeit sein oder beispielsweise der Wunsch, eine gemeinschaftliche Lösung einer Betreuungssituation rechtlich zu realisieren. Institutionelle Initiativen gehen oft von kommunalen Wohnungsunternehmen aus, die sich der Verantwortung gegenüber ihrer alternden Mieterschaft stellen.

Nach kurzer Beschreibung des Wohntyps werde ich die Möglichkeit des Nachbarschaftsverbunds schildern und abschließend auf die Möglichkeiten eines Gesamtkonzepts der häuslichen Hilfe, Betreuung und Pflege zu Hause eingehen – im Rahmen eines Nachbarschaftsvereins – ein institutionelles Beispiel einer best-practice-Lösung.

#### **4.3.1. Wohntyp: der Nachbarschaftliche**

Zwei Faktoren sind es, die diesen Wohntyp kennzeichnen: die mangelnde Bereitschaft zu einem Umzug im Alter und eine hohe Identifikation mit Quartier und Nachbarschaft, die sich durch enge und belastbare nachbarschaftliche Netzwerke auszeichnet. Gerade letzteres in Verbindung mit gemeinschaftlicher Auseinandersetzung bzgl. des eigenen Altwerdens gibt den Anstoß zur Gründung eines Nachbarschaftsverbundes. Diejenigen, die nicht selbst

initiativ werden und beispielsweise „qua gemieteter Wohnung“ Mitglieder eines Nachbarschaftsverbundes werden, stehen dieser Idee mitunter anfänglich skeptisch gegenüber und warten ab, ob sich die neue Situation bewährt.

Wer nicht umziehen will und doch gemeinschaftliches Miteinander sucht, dem bleibt ja nichts anderes, als sich in der Nachbarschaft zu organisieren. Deshalb nenne ich diesen Wohntyp nachbarschaftlich. Abschließend zwei typische Aussagen aus der Untersuchung der Landesbausparkassen zum altersgerechten Wohnen:

- „In der Nähe von anderen wohnen, die sich auch mal gegenseitig helfen können, das wäre eine akzeptable Lösung. Ich kann mir z.B. vorstellen, dass eine Familie mit schulpflichtigen Kindern da ist, die Mutter arbeitet, und ich würde, wenn ich älter und rüstig bin, dann da einspringen. Das Ganze müsste zwar geregelt werden, aber in einer relativ lockeren Form, ohne zu großen Zwang“
- „Eine Verflechtung mit der Nachbarschaft, mit der man vertraut ist, ist eben ideal, weil man dann auch die vielen kleinen Hilfen im Alltag hat. Da hilft einem die Nachbarin tragen, man kann im Laden einkaufen und am anderen Tag bezahlen. Und eine solche vertraute Umgebung ist wichtig, weil sie Selbstsicherheit bietet. Ich habe erlebt, wie schwierig es ist, wenn sich Menschen erst im höheren Alter umgewöhnen müssen, das möchte ich persönlich nicht mehr erleben und mich jetzt schon darum kümmern“

(Krings-Heckemeier, 1993, S. 46)

#### **4.3.2. Möglichkeiten des Nachbarschaftsverbunds**

Menschen, die diese Wohnform wählen, legen großen Wert auf ein autonomes Wohnen bei gleichzeitiger Integration in eine zumeist intergenerative Nachbarschaft. Gewünscht wird oft eine Mischung von selbst organisierter Nachbarschaftshilfe und professionellen Serviceleistungen. Nachbarschaftshilfevereine können selbstorganisiert oder institutionell initiiert sein, z.B. von Wohnungsunternehmungen ausgehen (vgl. Wohnbund 2/2004, S. 6).

„Bei der Bildung kooperativer Bezüge in einem Quartier dürften die Kompetenzen der älteren QuartiersbewohnerInnen sehr willkommen sein“ (Schachtner, 1989, S. 166). Erfahrungswissen der Senioren kann so eingebracht werden. Gleichzeitig profitieren Senioren aber auch durch die Vernetzung. Anders als die meisten Betagten es noch kennen und teilweise auch schätzen, ist es heute kaum mehr üblich, gemeinsam etwas zu besitzen. Über eine nachbarschaftliche Organisation, z.B. einen Nachbarschaftsverein, wäre es möglich, ein Wohnmobil anzuschaffen und gemeinschaftlich zu nutzen. Car-Sharing, Straßen-Nachbarschaftsfest inkl. Flohmarkt, Bouleplatz, Vernetzung von Kompetenzen, Entwicklung

von Ritualen bis hin zu gemeinsamen Urlauben, neue Formen der Gemeinwesenorganisation inklusive Pflege: nachbarschaftlicher Solidarität und dem gemeinschaftlichen Zusammenwirken sind kaum Grenzen gesetzt. Gerade ein vielfältiger „Angebotsmix“ an Dienstleistungen und Geselligkeit kommt dem Miteinander der Generationen im Quartier zu Gute (vgl. Narten, 2004, S. 49).

Die eben genannten Beispiele sind eher bei privaten Initiativen zu finden. Institutionell kann ein Nachbarschaftsverein zum Beispiel seitens eines Wohnungsunternehmens oder einer kommunalen Wohnungsverwaltung gegründet werden. Dies hat von der Zielsetzung her ganz klar die Bedürfnisse der betagten Mieterschaft im Fokus, da hier Unterstützungsbedarf besteht und erkannt wird. Narten (2004, S. 127) nennt als Ziele eines Nachbarschaftsvereins am Beispiel des Bauvereins Leer eG:

- soziale Kontakte fördern
- abrufbare Hilfe bereitstellen
- Früherkennung sozialer Probleme
- Aufbau und Stärkung von Selbsthilfeprojekten

Dieser Verein stellt die folgenden Dienstleistungen für seine Mitglieder zur Verfügung (ebd., S. 128):

- Vermittlung von Hilfen und Notrufgeräten
- Hilfen bei Behördengängen
- Beratung bei Umbauten und Beantragung von Unterstützungsgeldern
- Seniorenbesuche bei besonderen Anlässen
- Krankenhausbesuche und Mithilfe bei der Rückkehr in die Wohnung

Diese Aktivitäten sind direkt auf die besondere Bedürfnislage von Senioren ausgerichtet. So erstaunt es nicht, dass 93% (ebd., S. 129) der abgerufenen bezahlten Dienstleistungen aus dem Bereich der Haushaltshilfen sind. Die Nachfrage ist steigend. Eine Dienstleistungsstunde wird mit 8,20 € in Rechnung gestellt, wovon 6,20 € an die Helfer ausbezahlt werden. So werden zusätzliche geringfügige Arbeitsplätze im Quartier geschaffen, was zum Zusammenhalt und zur Stärkung vor Ort führt. Als nächster Projektbaustein ist in Leer die Einrichtung von Pflegewohnungen geplant, um Pflegefälle quartiersnah zusammenziehen zu lassen. Von einer Anlage des Betreuten Wohnens wird bewusst Abstand genommen (ebd., S. 127 ff.).

Wenn man davon ausgeht, dass bei Schwerstpflegebedürftigkeit ein Auszug aus der eigenen Wohnung in den allermeisten Fällen unvermeidlich ist, dann erscheint es aus nachbarschaftlicher Sicht wünschenswert, dass die notwendige stationäre Unterbringung



wohnnah verfügbar ist. Eine Möglichkeit der Nachverdichtung im Quartier ist ein nachbarschaftliches Nahversorgungszentrum mit Pflegewohnungen. Der Beginn solcher Projekte sollte behutsam beginnen, z.B. in Form eines Nachbarschaftstreffs. Als Träger sind zum einen alle Anbieter der Altenhilfe vorstellbar, kommunale Stellen oder auch ein Nachbarschafts- oder Quartiersverein. Als eventuelle Bausteine sind denkbar: eine Einkaufsmöglichkeit für die Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs („Tante-Emma-Laden“), eine Arztpraxis, ein professionelles Nachbarschafts-Café, das über die direkte Umgebung hinaus attraktiv ist, ein Gästezimmer, eine gemeinschaftliche Fernsehmöglichkeit u.v.m. Eine flexible Wohnung könnte je nach Bedarf Pflegewohnung, Laden, Veranstaltungsort, Gemeinschaftsbüro – oder eine ganz normale Wohnung sein. Sollte es möglich sein, eine Sozialstation in das Konzept mit ein zu binden, könnten eine Tagespflege mit Pflegestützpunkt und vielleicht sogar eine DemenzWG entstehen. So wäre eine Rundum-Versorgung vor Ort gewährleistet und könnte wichtige Integration im Quartier bewerkstelligen. Betagte wüssten, dass sie im Notfall der Pflegebedürftigkeit eventuell ihre Wohnung, aber nicht das angestammte Quartier verlassen müssten.

Bislang war immer von Nachbarschaftsverbänden in direkter gemeinsamer Nachbarschaft die Rede. Doch gibt es auch andere Beispiele nachbarschaftlicher Solidarität. Aus einem Freundeskreis heraus entwickelte sich über mehrere Jahre ein Nachbarschaftsverein als GbR mit Solidaritätsfond. Grundlegendes Prinzip ist Hilfe auf Gegenseitigkeit; diese muss sich also nicht zwingend in direkter räumlicher Nachbarschaft abspielen. Sie kann auch über ortsfernere Wahlnachbarschaften organisiert sein. Achtzehn Mitglieder bezahlen 30 Euro monatlich pro Kopf zur Kapitalkumulation. Die Verwendung ist offen und soll zur Linderung individueller Krisen eingesetzt werden. Diese achtzehn GbR-Mitglieder halten ihre Gruppe für genau richtig groß und wollen keine neuen Mitglieder mehr aufnehmen. Sie planen aktuell eine Neugründung mit Unterstützung und Vernetzung der bestehenden Gruppe. Jedes Mitglied hat ein Pflēgetestament, und es gibt einen lebendigen Austausch untereinander, wie jeder sein Alter erleben will. Zur Zeit ist dieser Austausch noch nicht zielorientiert, könnte aber in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt der Zukunft münden. Die Mitglieder sind sich bewusst, dass es in der heutigen Zeit wertvoll ist, sich zu kennen und zu wissen, was man will und tut. Hieraus ist Entwicklung – sowohl persönlich als gemeinschaftlich – möglich (Fränkische Nachbarschafts-GbR, vorgestellt auf der Fachtagung des FGW im Mai 2005 in Nürnberg).

Das FGW spricht von Wohnprojekten als Nachbarschaftszentren, doch auch umgekehrt können sich aus Nachbarschaftsvereinen Wohnprojekte entwickeln. Wie schon erwähnt sind die Grenzen fließend.

#### 4.3.3. Gesamtkonzept der „Freien Scholle“ Bielefeld

Es kommt heute (noch) selten vor, dass Wohnungsunternehmen im Hinblick auf ihre älteren Mieter Gesamtkonzepte zur Weiterentwicklung ihrer Wohn- und Serviceangebote erarbeiten. Normalerweise beschränkt sich das Dienstleistungsangebot auf reine Wohnberatung. Die



Abbildung 24: Dezentrales Nachbarschaftszentrum Spindelstraße der „Freie Scholle“ Bielefeld (Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S.159)

Baugenossenschaft „Freie Scholle eG“ in Bielefeld begann schon in den 80er Jahren in einem ausgewählten Wohnquartier mit hohem Seniorenanteil mit dem Aufbau einer Wohnanpassungsberatung. Kernstück des Konzepts für das Siedlungsgebiet ist die „zugehende Beratung“. Die

dadurch erhaltenen Einblicke in individuelle Mieterschicksale führten dazu, dass die Beratung auf die Vermittlung von sozialen Dienstleistungen und die Organisation von geselligen Zusammenkünften ausgeweitet wurde. Um diesen Service anbieten zu können, wurde ein gemeinnütziger Nachbarschaftsverein gegründet, der in der Lage war, Spenden und Fördergelder zu akquirieren und zusammen mit den Mitgliedsbeiträgen so viel Geld aufzubringen, dass er selbst zum Arbeitgeber für Sozialarbeiter und sogar zum Bauherrn für ein Nachbarschaftszentrum werden konnte. In diesem neu errichteten Nachbarschaftszentrum sind folgende Dienstleistungen angesiedelt worden:

- Drei Arztpraxen
- Praxis für Ergotherapie und Krankengymnastik
- Friseur
- Bäcker
- Wochenmarkt

Ein entscheidendes Merkmal von Quartierskonzepten wie diesem ist der kleinräumige Ansatz. Viele Angebote sollten in der vertrauten, unmittelbaren Wohnungsumgebung wahrgenommen werden können und auf diese abgestimmt sein.

Auf die Sonderwohnform des Betreuten Wohnens kann die „freie Scholle“ verzichten, weil sie das Prinzip des Betreuten Wohnens auf ihren gesamten Wohnungsbestand angewendet hat (vgl. Wohnbund 2/2004, S. 7 ff.; Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S.159 ff.). Dies ist zeitgemäß, da der Wohnungsmarkt in Deutschland nahezu ausgeglichen ist, d.h. Angebot und Nachfrage sind in etwa gleich groß (vgl. SZ, Immobilien, 29.12.05). Narten bestätigt diesen Sachverhalt: „Die Nachfrage nach Sonderwohnformen für ältere Menschen ist stark abhängig von der Entwicklung im normalen Wohnungsbestand. Je besser dieser baulich ausgerüstet ist, je mehr ambulante Dienste zur Verfügung stehen und je besser die alten Menschen in informelle Hilfenetze und funktionierende Nachbarschaften eingebunden sind, desto weniger Interesse zeigen sie an einem Umzug in eine Sonderwohnform“ (2004, S. 61).

Die beiden bisher dargestellten Wohnformen erfordern keine Mobilität. Sie orientieren sich am Bestand und sprechen Menschen an, für die ein Umzug nicht zur Debatte steht. Die beiden nun folgenden Wohnformen erfordern beide Mobilität. Die Menschen geben ihr gewohntes Zuhause auf, weil sie sich dadurch mehr Wohn- und Lebensqualität versprechen. Beides sind Sonderwohnformen, die sich auf Grund des „weichen“ Kriteriums des gemeinschaftlichen Lebens nur relativ unscharf voneinander abgrenzen lassen. Baulich beispielsweise ist von außen nicht zwingend eindeutig zu erkennen, ob es sich um Service- oder Integriertes/Gemeinschaftliches Wohnen handelt.

#### **4.4. Service-Wohnen**

Service-Wohnen ist zumeist altershomogen. Diese Sonderwohnform spricht Senioren an, die nicht in den eigenen vier Wänden alt werden wollen. Diese Bereitschaft zur Mobilität kann unterschiedliche Gründe haben. Viele Familien sind in den letzten Jahrzehnten an den Stadtrand „ins Grüne“ gezogen. Senioren fühlen sich aber eher wieder in die Stadt gezogen, weil hier die Infrastruktur besser ist und viele alltägliche Bedürfnisse in fußläufiger Entfernung gedeckt werden können. Senioren, die sich eher als sozial isoliert empfinden, versprechen sich mehr gemeinschaftliche Integration, wenn sie mit „Gleichgesinnten“ näher zusammenziehen.

Service-Wohnen ist die unübersichtlichste und am schwersten zu fassende Wohnform, da hier die unterschiedlichsten Angebote am Markt konkurrieren. Es hat seinen Ursprung im Betreuten Wohnen, geht aber über dieses Konzept in einigen Punkten hinaus. Dennoch ist das Betreute Wohnen unter das Service-Wohnen zu subsumieren und wird in diesem Abschnitt

nach der Darstellung des entsprechenden Wohntyps „der Risikoscheue“ behandelt. Nach einer Definition des Service-Wohnens und der Beschreibung der entscheidenden Faktoren des Wohnens in Wohnstiften und Seniorenresidenzen werde ich abschließend ein gelungenes Beispiel aus der Praxis vorstellen.

#### **4.4.1. Wohntyp: der Risikoscheue**

Der Risikoscheue sucht hohe Versorgungsqualität und umfassende Sicherheit bezüglich Pflege. Er ist hierfür zur Mobilität bereit, möchte aber genau wissen, was ihn in seinem neuen Domizil erwartet. Oft ist er mit seiner vorherigen Wohnform nicht zufrieden gewesen und möchte die Wohnzufriedenheit, die er erwartet, bis an sein Lebensende sicherstellen. Für diese Menschen trifft eher die Disengagement-Theorie zu, sie möchten sich Schritt für Schritt zurückziehen. Sie schätzen Ruhe und ein gepflegtes Angebot an Geselligkeit – zumeist unter Altersgenossen. Der Risikoscheue schätzt das verlässliche Angebot einer Institution und kann sich zumeist nicht vorstellen, selbst die Initiative zu ergreifen, um seine Wohnsituation zu gestalten. Er bevorzugt klar geregelte Strukturen, Überschaubarkeit und die Möglichkeit, sich zurückziehen zu können, ohne dass die Gefahr besteht, einsam zu werden.

Zwei typische Aussagen aus der Untersuchung der Landesbausparkassen zum altersgerechten Wohnen illustrieren den „risikoscheuen“ Wohntyp:

- „Der Unterschied, wenn man mit Freunden zusammenzieht, im Vergleich zu einer Altenwohnanlage, ist ja auch der, dass man in so einem Gemeinschaftsprojekt mit Freunden einiges selbst organisieren muss, da muss ja einer sein, der das Sagen hat. Das ist mir eher unangenehm, weil dann Abhängigkeiten entstehen. Das ist anders in so einer Wohnanlage, da gibt es feste Regeln, die sind vorgegeben. Das lässt sich einfacher organisieren“
- „Ich habe Freundinnen, die würden gerne mit mir zusammenziehen. Aber ich muss sagen, ich habe Angst davor, vor so viel Nähe, wenn man sich gut kennt. Mir wäre das schon lieber, mit Leuten zusammenzuziehen, die mir nicht so nahe stehen. Ich stelle mir da eher so ein Zusammenwohnen vor, wo man sich auch gut zurückziehen kann, ohne dass das den anderen kränkt. Das geht bei Freunden nicht“

(Krings-Heckemeier, 1993, S. 55 u. 57)

#### **4.4.2. Betreutes Wohnen**

Die Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen e.V. definiert Betreutes Wohnen folgendermaßen: „Beim Betreuten Wohnen handelt es sich um eine eigene oder gemietete

seniorengerechte Wohnung für ein oder zwei Personen, die sich in einer speziell für Senioren gebauten Wohnanlage befindet. Die Ausstattung soll den Bedürfnissen der Senioren entsprechen. Die Bewohner führen ihren Haushalt eigenständig. Soziale Dienst- und Pflegeleistungen können in Anspruch genommen werden. Nothilfe steht ständig zur Verfügung. Bei Bedarf werden den Senioren Zusatzleistungen bis hin zu Pflegestufe II angeboten“ ([http://www.stiftung-betreutes-wohnen.de/seniorengerechtes\\_wohnen.html](http://www.stiftung-betreutes-wohnen.de/seniorengerechtes_wohnen.html); download am 29.12.05).

Das Betreute Wohnen schien die ideale Wohnform für Senioren zu sein, die mehr Autonomie wünschen, als dies in einem Altenheim möglich ist. „Zunächst schien es, als würde hiermit in besonderer Weise dem Bedürfnis der älteren Generation nach Selbstbestimmtheit und Selbstständigkeit auf der einen Seite sowie Versorgung und Sicherheit auf der anderen Seite in idealer Weise Rechnung getragen. ... In der Zwischenzeit ist eine gewisse Ernüchterung eingetreten. Nicht jede Anlage ist problemlos zu vermarkten. ... Es ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht unbedingt sinnvoll, einen steigenden Anteil zuverlässiger Mieter in Sonderwohnformen abwandern zu lassen, wenn gleichzeitig Schwierigkeiten bestehen, die vorhandenen Wohnungen zu vermieten und sozial stabile Nachbarschaften zu erhalten. In zunehmendem Maße gibt es deshalb Bestrebungen, den vorhanden Wohnungsbestand an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen und ihnen damit einen Verbleib in der angestammten Wohnung zu ermöglichen“ (Narten, 2004, S. 9/10). Zudem liegt heute das durchschnittliche Einzugsalter ins Betreute Wohnen bei circa 80 Jahren. Dies belegt, dass erst bei einsetzenden gesundheitlichen Risiken oder sozialen Notlagen ein Umzug in diese Wohnform erfolgt (vgl. ebd., S. 14).

Beim bereits dargestellten „Betreuten Wohnen daheim“ (vgl. 4.2.3. Betreutes Wohnen daheim) kann es zum Problem werden, dass Senioren daheim zwar im Sinne des Betreuten Wohnens versorgt werden können, aber dennoch zunehmend sozial isoliert leben. Je verstreuter die Senioren des „Betreuten Wohnens daheim“, desto weiter werden die Wege zueinander. Insofern kann hier das Betreute Wohnen in einer Wohnanlage Abhilfe schaffen. Die kurzen Wege hier werden allerdings dadurch ermöglicht, dass eine „Ghettosituation“ der Senioren einer Wohnanlage entsteht. Hier gilt es, für den Einzelnen zu entscheiden, ob er seinen Lebensabend mit Menschen im gleichen Alter oder generationsübergreifend gestalten will. Einen wichtigen Punkt spricht Heeg an. Sie fasst zusammen, dass „Betreutes Wohnen nur dann Sinn macht, wenn die Bewohner wirklich bis zu ihrem Lebensende verbleiben können“ (Heeg, 1994; zitiert nach Wehrli-Schindler, 1997, S. 90). Dies ist bei weitem nicht in

allen Wohnanlagen gegeben. „Betreutes Wohnen daheim“ vermeidet zumindest den ersten Umzug, dem ein zweiter Umzug in ein Pflegeheim folgen kann, da das „stationäre“ Betreute Wohnen nur selten Betreuung auch bei Schwerstpflegebedürftigkeit (Pflegestufe III) zusichert. Diesen Kritikpunkt versucht das Konzept des Service-Wohnens aufzugreifen.

#### 4.4.3. Wohnstifte / Seniorenresidenzen

Der Unterschied zwischen Betreutem Wohnen und Service-Wohnen ist minimal. Man könnte auch von vermarktungstechnischen Unterschieden sprechen. Service-Wohnen will sich durch die neue Namensgebung vom Betreuten Wohnen abgrenzen, ohne klare Alternativen oder Qualitätskriterien zu bieten. Wohnstifte, bzw. Seniorenresidenzen sind oft im eher hochpreisigen Marktsegment zu finden und müssen sich deshalb vom „Normalangebot“ des Betreuten Wohnens abgrenzen. Doch solange es kein für alle Anbieter verbindliches Gütesiegel für seniorengerechtes Service-Wohnen gibt, ist die Abgrenzung kaum möglich. „Unter dem Begriff „Service-Wohnen“ wird ein Wohnangebot für ältere Menschen verstanden, das über ein erreichbares, zuverlässiges, modular wählbares, integriertes und leistungsfähiges Beratungs-, Kommunikations-, Betreuungs- und Hilfsangebot verfügt. Der Mindestservice bietet einen aufsuchenden Service, gewährleistet durch eine Sprechstunde im Haus oder eine in der Nähe befindliche Beratungsstelle, und ist mit einem Notrufsystem verbunden. ... In der Fachdiskussion ist eine einheitliche Abgrenzung der Begriffe „Service-Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“ bislang nicht erfolgt. Unter beiden Begriffen werden eine

Vielzahl ähnlicher Merkmale, Organisationsformen und Dienstleistungsspektren gefasst, die eine klare Unterscheidung erschweren“ (Heinze, 1997, S. 77).

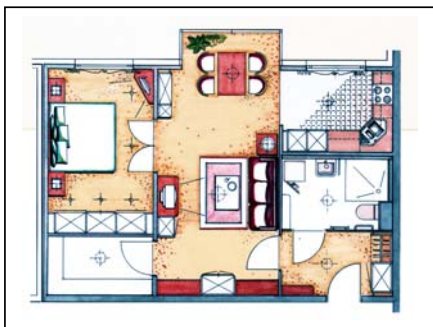


Abbildung 25: Zimmergrundriss (Hofgarten-Carrée in Augsburg, Seleo, 2005)

Im Betreuten Wohnen oder in Altenwohnungen finden sich noch oft Ein-Zimmer-Appartements mit Wohnküche – dies wird aber von den Senioren weniger gewünscht. Mehr den Bedürfnissen heutiger Senioren entspricht eine Küche mit Aufenthaltsqualität, ein separates Schlafzimmer

und ein entsprechend kleinerer Wohnbereich (vgl. Narten, 2004). Dies wird von den Anbietern des Service-Wohnens aktuell bereits umgesetzt. So bietet die Seleo GmbH das Service-Wohnen für Senioren im Hofgarten-Carrée in Augsburg ausschließlich in Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 45 qm und 80 qm an. Ein Beispiel eines Grundrisses ist in Abbildung 25 zu sehen. Zudem wird der Eingangsbereich großzügig gestaltet, hotelähnlich

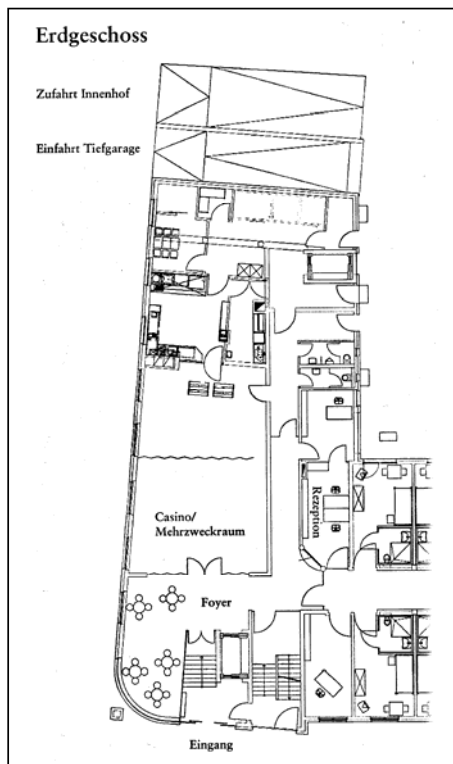


Abbildung 26: Eingangsbereich Servicewohnen (Hofgarten-Carrée in Augsburg, Seleco, 2005)

„mit Flair“, wie in Abbildung 26 dargestellt. Darüber hinaus wird Pflegesicherheit in allen drei Pflegestufen in der eigenen Wohnung angeboten. Dies wird dadurch ermöglicht, dass in einem Teil des Hofgarten-Carrées das Diakonische Werk Augsburg ein stationäres Pflegeheim betreibt. Dieses schließt sich in Abbildung 26 rechts unten im Erdgeschoss an. Die Seleco GmbH geht diesen Weg der engen Kooperation mit der Pflegewirtschaft konsequent. In Darmstadt hat sich Seleco für das Klinikum Darmstadt als Partner für Dienstleistung und Pflege entschieden. Dies ist zukunftsweisend. Unter dem Slogan „Freiheit, Sicherheit und Versorgung nach Wunsch“ gibt dieses derzeit im Bau befindliche Wohnangebot ein ansprechend geplantes Beispiel des Service-Wohnens.

Service-Wohnen und Betreutes Wohnen werden fast ausschließlich institutionell angeboten. Es

gibt so gut wie keine Angebote des selbstorganisierten Service-Wohnens. Dies findet sich eher bei den Nachbarschaftsverbänden oder dem gemeinschaftlichen Wohnen, also Wohnformen mit einem höheren Grad an Kommunikation und Gemeinschaftlichkeit. Es ist denkbar, dass sich aus dem Betreuten, bzw. Service-Wohnen das „versorgte Wohnen“ entwickeln wird. Dieses „versorgte“ Wohnen mit Grund- und Wahlservice könnte dann auch auf gutsituierte Singles und Familien abzielen. Warum sollte ein Wäsche- oder Essensservice nur von Senioren nachgefragt werden und nicht auch von Einzelpersonen oder Familien? Hier könnte sich eine neue Wohnform „für alle“ – nicht nur für Senioren entwickeln.

In diesem Sinne hat die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG im Wohnpark Schlüter schon vorausgedacht: „Grundprinzip bei der Wohnungsplanung war eine mögliche Vermietbarkeit auch an andere Zielgruppen, für den Fall, dass „Betreutes Wohnen“ nicht mehr im bisherigen Umfang nachgefragt werden würde (Narten, 2004, S. 66 – vgl. 3.3.1.1. Grundriss).

#### 4.4.4. Heimbetreutes Wohnen in Braunschweig „am Wall“

Das Wohnstift liegt mitten in der Innenstadt von Braunschweig zwischen City und Stadtgarten. Banken, Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs und der

Facheinzelhandel sind durch den zentralen Standort fußläufig zu erreichen. Dies ermöglicht die Umsetzung des Anspruchs der Betreibergesellschaft, den Bewohnern auch bei körperlichen Einschränkungen eine aktive Teilnahme am öffentlichen Leben auch außerhalb des Wohnstiftes zu ermöglichen. Dadurch wird der traditionelle Heimcharakter vermieden. Die Einrichtung besteht aus 179 Wohnungen, 16 Pflegeappartements und 39 Pflegeplätzen in einer Pflegestation. Allerdings richtet sich dieses Angebot an Senioren mit gutem Einkommen.

Das umfassende Dienstleistungsangebot ist auch von externen Nachfragern in der Nachbarschaft abrufbar. Dies gilt insbesondere für die Gastronomie des Wohnstifts. Somit wird die Infrastruktur des Quartiers aufgewertet. Es stehen drei Gästewohnungen für Angehörige zur Verfügung. Diese werden auch zum Probewohnen angeboten. Neben allen üblichen hauswirtschaftlichen Dienstleistungsangeboten finden regelmäßig vielfältige Aktivitäten und kulturelle Veranstaltungen statt. Ausflugsfahrten runden das Angebot ab. Die Betriebsgesellschaft verzichtet gegen den Trend der Auslagerung auf externe Kooperationspartner und erbringt alle Leistungen in eigener Regie. Seit Ende der 80er Jahre kann dies als gutes Beispiel für das Service-Wohnen gelten, wobei es für die damalige Zeit vorausschauend war, sich in der Innenstadt von Braunschweig anzusiedeln. Dies entspricht den heutigen Bedürfnissen, was sich in konstant reger Nachfrage trotz relativ hohem Preis zeigt. Einen Beitrag zur Integration der Bewohner in das soziale Umfeld des Quartiers leistet das Wohnstift dadurch, dass das Dienstleistungsangebot für die Nachbarschaft geöffnet wurde (vgl. Deutsches Zentrum für Altersfragen, Expertisenband 3, 1998, S. 212).

Dies liegt im Trend des „versorgten“ Wohnens für alle – sinnvolle „by-products“ der Wohnungswirtschaft ergänzen flexible, kommunikationsfördernde Gebäudetypen zu einem ganzheitlichen Verständnis des Wohnens aller Generationen. Dies beschreibt Krosse in ihrem Fazit in „Wohnen ist mehr“: Wohnbegleitende Dienstleistungen werden zukünftig ein höheres Gewicht erhalten. Dies werden unterschiedlichste Dienstleistungsangebote, von der sozialen Betreuung von Kindern über Hausmeisterservice bis hin zur professionellen pflegerischen Betreuung auch in Pflegestufe III sein (vgl. Krosse, 2005, S. 221).

In der folgenden, abschließenden Darstellung der letzten der vier Wohnformen, dem Integrierten, bzw. Gemeinschaftlichen Wohnen, fasse ich grundlegende Erkenntnisse des gemeinschaftlichen Wohnens zusammen. Diese finden sich mit Abstrichen, je nach der Ausprägung des gemeinschaftlichen Lebens, auch in den anderen Wohnformen wieder. Wie



bereits dargestellt, lässt sich das Kriterium Individuelles versus Gemeinschaftliches Wohnen auch durch die Gegenüberstellung der Faktoren Autonomie und Kommunikation beschreiben.

#### **4.5. Integriertes, bzw. Gemeinschaftliches Wohnen**

Drei Viertel der Befragten der Studie der Landesbausparkassen hatten 1993 Interesse an gemeinschaftsorientierten Wohnformen geäußert (Krings-Heckemeier, 1993, S. 28 ff.). Das integrierte, bzw. gemeinschaftliche Wohnen ist komplex; es gibt die unterschiedlichsten Projektansätze sowohl von institutioneller als auch privater Seite. „Wir brauchen 15-20 Jahre Wildwuchs in der Wohnprojekte-Szene. Erst dann werden sich neue Wohnstrukturen herauskristallisieren, die dann wieder verallgemeinert werden“ (Prof. Dörner, Hamburg, 2005, persönliche Mitteilung).

Diesen „Wildwuchs“ werde ich nachfolgend beschreiben. Einleitend stelle ich den Wohntyp „der Kompromissbereite“ vor und beschreibe die grundlegenden Ausprägungen des Gemeinschaftlichen Wohnens. Nach Reflektion der Frage, wie viel Glauben Gemeinschaft braucht, wende ich mich einem grundlegenden Faktor von Gemeinschaft, dem Vertrauen zu. Gegenseitige Hilfe basiert auf Vertrauen. Da sich Vertrauen am ehesten unter Menschen mit ähnlichen Lebenseinstellungen bildet, behandle ich anschließend die Frage der Altersstruktur in Projekten. Ist es vorteilhafter, altershomogen oder generationsübergreifend zu wohnen? Wenn Menschen gemeinschaftlich wohnen, wie viel gegenseitige Hilfe ist dann tatsächlich möglich? Abschließen werde ich diesen Abschnitt mit einer zusammenfassenden Betrachtung der baulichen Möglichkeiten und den Chancen der Kooperation mit der Bau- und Wohnungswirtschaft.

##### **4.5.1. Wohntyp: der Kompromissbereite**

Charakteristisch für Menschen dieses Wohntyps ist der Wunsch, im engeren Kontakt mit seinen Mitmenschen zu wohnen und zu leben. Die Motivation für eine Orientierung auf Projekte gemeinschaftlichen Wohnens hat nach Krings-Heckemeier vor allem mit zwei Aspekten zu tun: Einerseits ist da die Angst vor Einsamkeit, besonders im Alter. Oft sind es Frauen, die diese Angst ganz bewusst spüren und dementsprechend Gemeinschaftliches Wohnen anstreben. Andererseits wird als Vorteil gesehen, dass man sich gegenseitig helfen und die Kosten für professionelle Hilfeleistungen so reduzieren kann (vgl. 1993, S. 35).

Gemeinschaftliches Leben kann man analog einer einfachen physikalischen Formel charakterisieren: je näher Menschen sich im Alltag sind, desto mehr Reibung entsteht – und diese Reibung erzeugt Wärme. Diese Wärme suchen die Menschen dieses Wohntyps

letztendlich, müssen aber mit der Reibung untereinander zurecht kommen. Diese soziale Fähigkeit, Nähe und Distanz in gemeinschaftlichen Beziehungen zu gestalten, braucht Kompromissfähigkeit. Um dies abschließend zu illustrieren, folgen zwei typische Aussagen von Menschen dieses Wohntyps:

- „Man kann sich in so einer Gemeinschaft in vielen Dingen helfen, auch wenn man älter ist. Ich denke, da gibt es viele so leichtere Sachen wie einfach da zu sein, reden, zuhören. Das sind Dinge, die kann man sowieso nicht bezahlen. Die Profis kommen und machen dann halt ihre Arbeit, aber da fehlt dann ja noch ganz viel. Und auch den hauswirtschaftlichen Bereich müssen keine Krankenschwestern machen, das können auch andere Leute abdecken“
- „Ich stelle mir schon vor, dass in einer Wohn- oder Hausgemeinschaft schon einiges an Hilfe untereinander läuft. Man sollte sich allerdings professionelle Hilfe dazu einkaufen. Also, wenn man jetzt z.B. drei Pflegefälle in einer solchen Hausgemeinschaft hat, dann kann man zusammenlegen, und schon kann man sich jemanden leisten. Ich denke, solche Hilfsmodelle kann man da gut entwickeln und auch besser bezahlen“

(Krings-Heckemeier, 1993, S. 38)

#### **4.5.2. Grundlegende Ausprägungen**

Es gilt zuerst einmal die Begrifflichkeiten zu klären. Integriertes und Gemeinschaftliches Wohnen meinen letztendlich dieselbe Wohnform. Ersteres ist zumeist institutionell initiiert, letzteres geht eher aus privater Initiative hervor. Beides trifft sich „in der Mitte“, da es für das integrierte Wohnen engagierte Privatpersonen braucht, die sich von dieser Idee anstecken lassen und eine institutionell angestoßene Idee des gemeinschaftlichen Wohnens mit Leben im Alltag füllen. Andererseits benötigen Privatleute, die ihre Vorstellungen gemeinschaftlichen Lebens in die Tat umsetzen, ab einem gewissen Punkt zur Projektrealisation institutionelle Unterstützung, zumindest seitens genehmigender Behörden. Deswegen können die Begriffe „Integriertes“ und „Gemeinschaftliches“ Wohnen als Synonyme für dieselbe Wohnform benutzt werden.

Es gilt eine Kultur der Ermöglichung von Gemeinschaft zu schaffen und zu gestalten, ohne dabei individuelle Rückzugsmöglichkeiten einzuschränken. Dies könnte man als die „Quadratur des gemeinschaftlichen Wohnkreises“ bezeichnen. Individualität bewahren und gleichzeitig Gemeinschaft stärken bedeutet, das Spannungsfeld eigener Bedürfnisse und die seiner Mitmenschen zu erkennen und miteinander in Einklang zu bringen. Dieses Spannungsfeld zwischen Individualität und Gemeinschaft korrespondiert eng mit der

Ambivalenz zwischen Autonomie und Kommunikation (vgl. 3.4. Zusammenfassung). Jedes gemeinschaftliche Wohnprojekt, das nicht aus ethisch/spiritueller Motivation, wirtschaftlicher Not oder gesundheitlicher Notwendigkeit entsteht, muss sich diesem Konflikt stellen.

Doch Gemeinschaftliches Wohnen hat noch einige Facetten mehr, die es zu unterscheiden gilt: „Betrachtet man die gemeinschaftlichen Wohnideen näher, so lassen sich Merkmale finden, die ihre Bandbreite verdeutlichen. Je nach Entstehungsgeschichte, Konzeption und Ausgestaltung der Wohnform können diese Kriterien unterschiedlich ausgeprägt sein:

- Urheber- und Trägerschaft: Privatinitiative, Verein, Verband, Kommune, Wohnungsbaugesellschaft,
- Standort: Innenstadt, Stadtrand, Land, Neubausiedlung, Altbauquartier,
- Wohntyp: autonome oder betreute Haus- oder Wohngemeinschaft oder Kombination dieser Formen, Siedlungs- oder Hofgemeinschaften,
- Finanzierung: individuelles oder kollektives Eigentum, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Modellförderung, Investorenkapital,
- Rechtsform: Einzel- oder Gruppenverträge, Haupt- oder Untermieterstatus, Genossenschaft, Privateigentum, Gesellschaft bürgerlichen Rechts,
- Familien, Alleinerziehende, Singles, Paare,
- Organisationsgrad: unterschiedlich stark strukturierte Alltagsabläufe, Haus- und Gruppenstrukturen, Arbeitsteilung, Aufnahme- und Belegungskriterien, individuelles oder kollektives Wirtschaften,
- Umgang mit Krankheit und Pflege: Kombinationen aus Selbst-, Nachbarschafts- und Fremdhilfe; Betreuung durch ambulante sozialpflegerische Dienste, Einbeziehung von Angehörigen,
- Außenorientierung: Gemeinwesen- und Öffentlichkeitsarbeit, Integration in das Umfeld, Übernahme sozialer Aufgaben, etc.“

(Blonski, 1997, S. 138)

Dies ist eine umfassende Darstellung – was allerdings fehlt, ist die Frage, wie viel gemeinschaftlich geteilten Glauben gibt es? Was motiviert die Menschen außer der Angst vor Einsamkeit und den Einsparungsmöglichkeiten durch gegenseitige Hilfe?

#### **4.5.3. Sozialer „Kitt“**

Was unterscheidet ein Kloster von einem Hochhaus? Ersteres ist geprägt von strikter Unterwerfung unter feste Regeln, engem Zusammenhalt und wirtschaftlicher Gemeinschaft – all dies wird durch eine im Übersinnlichen, Spirituellen angesiedelte „Verwandtschaft des Geistes“, einem gemeinsamen Glauben und Glaubensweg ermöglicht. Ein Hochhaus dagegen ist quasi das Gegenteil hiervon: anonym und zweckgerichtet. Je gemeinschaftlicher man wohnen will, desto mehr ist Übereinstimmung der Einstellungen hilfreich. „In ethisch motivierten Projektgruppen ist die Bereitschaft, schwierige Phasen durchzustehen, schwieriger

Menschen auszuhalten und mitzutragen und sich schwierigen Themen wie Krankheit, Pflegebedürftigkeit und Tod mit der notwendigen Ernsthaftigkeit und Verbindlichkeit zu stellen, meist deutlich stärker ausgeprägt als in Projekten, in denen ausschließlich Wohnaspekte im Vordergrund stehen“ (Fuchs/Orth, 2003, S. 96).

Zufriedenheit bezüglich des Gemeinschaftserlebens ist eng mit den subjektiven Erwartungen verknüpft. Was die einen als gemeinschaftlich empfinden, ist für andere isoliertes Wohnen. Fuchs/Orth raten dazu, den „imaginären Wunschzettel nicht nur mit einer prall gefüllten Seite von Erwartungen, sondern auch mit Angeboten zur Gestaltung des alltäglichen Miteinanders zu versehen“ (2003, S. 126) – je geringer die Erwartungen, desto größer die Wahrscheinlichkeit, mit dem gewählten Wohnprojekt zufrieden zu sein. Insgesamt lässt sich bei den selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten ein Trend zu weniger Ideologie und mehr Pragmatismus erkennen, der die Gruppen zu umgänglicheren Wohnprojekten macht (wohnbund-informationen 2/2004, S. 7). Dennoch haben viele Interessenten gemeinschaftlicher Wohnformen nicht die Eigeninitiative und den Mut, ihr eigenes Wohnprojekt aufzubauen (ebd. S. 31).

Wohnen im Alter bedeutet letztendlich ideologiefreies Gemeinschaftliches Wohnen. Zusätzlich zur Angst vor Einsamkeit und Einsparungsmöglichkeiten durch gegenseitige Hilfe ist Vertrauen ein zwischenmenschlicher Wert, der gemeinschaftliches Leben unterstützt und ermöglicht. Unsere Gesellschaft ist eine eher vertrauensarme Gesellschaft (Schweer, 1996, S. 125) – ein Grund mit dafür, warum Gemeinschaftliches Wohnen im Alter noch so selten ist. Vertrauen beruht auf Gegenseitigkeit und kann sich nur über die Zeit hinweg entwickeln. Deshalb sind stabile Nachbarschaften gerade für Senioren so wichtig. Dieses Vertrauen muss in gemeinschaftlichen Wohnprojekten erst entwickelt werden. „Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass Vertrauen beim Interaktionspartner umso eher erzielt werden kann, je größer die Bereitschaft zur eigenen Investition ist. Es resultiert eine reziproke Eskalation von Vertrauen, wenn sich der andere verpflichtet fühlt, auf das wahrgenommene Vertrauen seinerseits mit Vertrauenshandlungen zu reagieren. ... Grundlage für ein Vertrauensverhältnis sind die vergangenen Interaktionserfahrungen mit dem anderen, weshalb Vertrauen als stabile Einstellung gegenüber dem Interaktionspartner erst in einem späteren Beziehungsstadium einsetzen kann“ (Schweer, 1996, S. 5). Winfried Marotzki bezeichnete Vertrauen als „sozialen Kitt“ (2005, persönliche Mitteilung).

Wie werden beispielsweise neue Mitglieder ausgewählt? So gibt es in der Hausgemeinschaft „Alt und Jung“ in Hannover einen Fragebogen, den potenzielle neue Mitglieder auf „Ehre und Gewissen“ ausfüllen müssen. Unter anderem müssen die Bewerber darin Auskunft über

chronische Erkrankungen geben (Fuchs/Orth, 2003, S.41). Doch bei allem Bedacht kann es geschehen, dass sich keine Atmosphäre des gegenseitigen Vertrauens einstellt und die Bewohner sich eher als „normale“ Nachbarn sehen. „Bezeichnenderweise klagen große Hausgemeinschaften häufig darüber, dass ein Teil ihrer Mitglieder gar kein Interesse am Gemeinschaftskonzept aufbringe. Im Kölner „Haus Mobile“ zum Beispiel stieß die nach Wohnungsgröße gestaffelte Abgabe für die Gemeinschaftsflächen „nicht bei allen auf Gegenliebe“. Gruppen mit einer explizit gemeinschaftsorientierten „Wohnphilosophie“ unterbinden potenzielles Konsumverhalten ihrer Hausgenossen in der Regel von vornherein, indem sie nur Vereinsmitglieder aufnehmen, die sich zur Übernahme bestimmter in der Vereinssatzung festgeschriebener Aufgaben bereit erklären“ (Fuchs/Orth, 2003, S. 47).

#### **4.5.4. Miteinander der Generationen**

„In der spätmodernen Industriegesellschaft wird eine strukturelle Alterssegregation konstatiert. Durch sie werden die sozialen Beziehungen zwischen den Generationen und altersheterogenen Gruppierungen ausgedünnt und zunehmend in intragenerationale, altershomogene peer groups verlagert. Deshalb wird unsere Gesellschaft schon als Gleichaltrigen-Gesellschaft charakterisiert“ (Weber, 1987, S. 68). Bislang – inspiriert von der Disengagement-Theorie des allmählichen Rückzugs – blieben die Senioren eher unter sich. Das Respektieren des zunehmenden Ruhebedürfnisses Betagter fällt beispielsweise leichter unter gleichaltrigen Nachbarn. Doch dieser Trend ändert sich aktuell.

In seinem Buch „Die Trennung von Jung und Alt in der Stadt“ kommt Martin W. Schütz bereits 1985 zu folgendem Ergebnis: „Das Individuum durchläuft während seines Lebens die verschiedenen Phasen des Lebenszyklus. Seine Wohnbedürfnisse sind abhängig von seiner Stellung im Lebenszyklus. Ändert das Individuum seine Stellung im Lebenszyklus, so versucht es, die Wohnsituation den veränderten Wohnbedürfnissen anzupassen; dies geschieht in der Regel durch eine Migration“ (S. 61). Dies bedeutet auf den Punkt gebracht, dass um der Gleichaltrigen-Gesellschaft entgegenzuwirken, möglichst unterschiedliche Wohnmöglichkeiten im Quartier gegeben sein sollten: „Je heterogener der Wohnungsbestand einer Stadt, desto größer die Möglichkeit zur Bildung lebenszyklus-phasenspezifischer Wohnsituationen“ (ebd.; S. 62). Zum selben Resultat kommt Heinze: „Um einerseits unterschiedlichen Lebensrhythmen und Bedürfnissen Rechnung zu tragen und andererseits eine soziale Isolation älterer Menschen zu vermeiden, haben sich nach den vorliegenden Erfahrungen eingestreute altersgerechte Wohnungen oder dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Altenwohnanlagen besser bewährt“ (1997, S. 61). Dies unterstreicht auch Hüttig, der die Förderung sozialer Netzwerke durch eine sinnvolle Mischung der

Generationen unter Berücksichtigung von Ruhe und Rückzugsbedürfnissen in Wohnquartieren empfiehlt (vgl. 1999, S. 95).

Narten geht noch einen Schritt weiter: „Auch wenn es vielfach zu Konflikten zwischen jungen und alten Mietern kommt, werden doch von den meisten älteren Menschen altersgemischte Nachbarschaften gewünscht. Allerdings muss auch hier dafür gesorgt werden, dass man sich aus dem Weg gehen kann, wenn man dies möchte. Schallschutz in den Gebäuden und Zonierung der Freiflächen in lebhafte und ruhige Bereiche sind hierbei von enormer Wichtigkeit. Das Zusammenleben mit jungen Menschen erhöht die soziale Sicherheit und den Anregungscharakter der Umwelt“ (2004, S. 16). Im Allgemeinen werden heute generationsübergreifende Wohnformen wieder favorisiert, weil sie stärker der Gefahr der sozialen Isolation entgegenwirken und das Miteinander der Generationen fördern. So fordert das BMFSFJ „im Angesicht des demographischen Wandels eine neue Solidarität zwischen den Generationen“ (BMFSFJ-Pressemitteilung Nr. 392/2005 vom 12.7.05).

Das Miteinander der Generationen ist noch aus einem anderen Grund vorteilhaft: Senioren verfügen über soziale Fähigkeiten, die mit dem Alter einhergehen. „Gerade im Bereich der sozialen Interaktion lernen wir zeitlebens dazu. ... Von Seiten der Anthropologie und Evolutionsbiologie wurde lange schon die Vermutung geäußert, dass ältere Menschen für die Gruppe aufgrund ihrer Erfahrung und ihres Wissens wertvoll sind“ (Spitzer, 2002, S. 277 ff.). Bei Anding (2003) findet sich ein ähnlicher Befund: Betagte unterstützen die gesellschaftliche Reflexion und tragen dazu bei, den „Mangel an gesamtgesellschaftlicher Reflexion“ (Auhagen, 2003) auszugleichen.

Das FGW hebt die präventive Funktion des gemeinschaftlichen Wohnens hervor: Bereits bestehende gemeinschaftliche Wohnprojekte belegen, dass sie für die Bewohner

- der Vereinsamung entgegenwirken und so die physische und psychische Gesundheit erhalten,
- Heimunterbringungen vermeiden oder zumindest hinauszögern können,
- eine selbstbestimmte Lebensgemeinschaft in einer frei gewählten Gemeinschaft gewähren,
- auch im Alter ein menschenwürdiges Leben ermöglichen,
- den Austausch zwischen den Generationen fördern,
- das Miteinander unterschiedlicher Familien-, Arbeits- und Lebensformen fördern,
- Selbst- und Nachbarschaftshilfe leisten,
- Begegnungsmöglichkeiten schaffen und soziale Netzwerke bilden,
- durch gegenseitige Unterstützung andere Kostenträger entlasten und

- eigene Ressourcen der Menschen mobilisieren – ein Potenzial, das bisher wenig anerkannt wird.

(Gerda Helbig, FGW-Fachtagung „Wohnform mit Zukunft“, 2003 in Dresden)

Dies bestätigen auch Kremer-Preiß/Stolarz: „Aus vielen Einzelberichten ist zu entnehmen, dass diese Wohnform das Ziel in hohem Maße realisieren kann“ (2003, S. 84). Die heute immer knapper werdenden staatlichen Ressourcen bieten die Chance für einen Paradigmenwechsel von der Versorgungs- hin zur Beteiligungsgesellschaft. Das Kuratorium deutsche Altershilfe und die Bertelsmann-Stiftung empfehlen bezüglich des „Neuen Wohnens im Alter“ ein Netzwerkmodell, in dem Ehrenamt und Nachbarschaftshilfe, sowie professionelle ambulante Hilfe und Betreuung auf der Ebene eines Stadtviertels oder einer Gemeinde ineinander verschränkt sind.

Doch ist Hilfe immer „ambivalent zwischen Einmischung und Selbstaufgabe“ (Doris Knaier, Fachtagung des FGW im Mai 2005 in Nürnberg). Deswegen handelt es sich bei der geleisteten Nachbarschaftshilfe nicht um regelmäßige Unterstützungsleistungen, sondern um gelegentliche Gefälligkeiten, die dann wiederum Auslöser für eine intensivere Kommunikation untereinander sind. Ein Teilnehmer der Tagung brachte es auf den Punkt: „Wo regelmäßige Hilfe anfängt, hört Nachbarschaftshilfe auf.“

#### **4.5.5. Kooperation mit Bau- und Wohnungswirtschaft**

Obwohl sich die Projekte gemeinschaftlichen Wohnens sehr unterscheiden, gibt es doch eine Reihe typischer baulicher Merkmale (vgl. 3.3.1. Bauliche Faktoren):

- Standort mit gut erreichbarer Infrastruktur
- Ausbildung der Gebäude- Wohnungerschließung für zusätzliche Begegnungsmöglichkeiten, etwa durch kommunikationsfördernde Eingänge und Treppenhäuser
- Anwendung der Standards barrierefreien Bauens (mindestens Aufzug)
- Einladend gestaltete Gemeinschaftsräume innerhalb und außerhalb des Hauses
- Abstufung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen
- Unterschiedliche Aufenthaltsbereiche für lebhafte und ruhige Tätigkeiten, insbesondere bei generationsübergreifenden Wohnprojekten
- Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen
- Teilweise Verwendung ökologischer Bauweisen

(Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes NRW, 1999:

Neue Wohnprojekte für ältere Menschen – Gemeinschaftliches Wohnen in NRW,

Düsseldorf; zitiert nach Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 76)

Die Wohnungswirtschaft stand in Deutschland dem gemeinschaftlichen Wohnen anfangs sehr skeptisch gegenüber, hat aber inzwischen auch ihre Vorteile erkannt. Die Skepsis bezog sich vor allem auf zwei Faktoren:

- Die Gruppen werden als relativ unzuverlässige Partner angesehen, weil damit zu rechnen ist, dass sich die Gruppenzusammensetzung während der Planungsphase verändert und evtl. Interessenten sogar noch in letzter Minute abspringen.
- Die von den Gruppen eingeforderte Mitbestimmung bei der Bauplanung vergrößert den Arbeitsaufwand der Planer/innen und verkompliziert den gesamten Planungsprozess.

Als Vorteile wurden erkannt:

- Die sichere Vermarktung der Wohnungen, denn die BewohnerInnen sorgen in der Regel selbst für ihre Nachmieter. Die Fluktuation ist gering.
- Die hohe Identifikation der BewohnerInnen mit dem Gesamtprojekt, das zu einem pfleglichen Umgang mit der Bausubstanz und dem Wohnumfeld führt.
- Der geringere Verwaltungsaufwand, weil die BewohnerInnen einen Teil der Verwaltungsarbeit selbst übernehmen und auch Konflikte untereinander selbst regeln.
- Die positive Ausstrahlung in das umgebende Wohnquartier, weil Wohngruppen häufig ihre nachbarschaftlichen Aktivitäten auf das Wohngebiet ausweiten.

Für die Wohnungsunternehmen ergeben sich insofern Vorteile, weil bei Wohnverhältnissen, die ihren Nutzern bedarfsgerechte räumliche und soziale Angebote und verantwortliche Teilhabe bieten, erfahrungsgemäß eine Reduzierung der Kostenfaktoren Leerstand, Vandalismus und Fluktuation zu erwarten ist. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass Senioren in solchen Wohnformen länger selbständig und aktiv bleiben. Nach Aussagen niederländischer Unternehmen wiegen die Nachteile in der Planungsphase der Gebäude den höheren Planungsaufwand in der Entstehungsphase ökonomisch auf (Narten, 2004, S. 73-74; LBS Zukunftswerkstatt Wohnen, 2005, S. 41).

Zudem sollten die Mitbestimmungsmöglichkeiten nach Erfahrungen der Wohnungswirtschaft vor dem Einzug nicht allzu sehr ausgedehnt werden. Dies trägt zur Kostensenkung des Planungsprozesses bei. Wenn die Strukturen des Wohnens auf Kooperation ausgerichtet sind, ist das ausreichend (vgl. wohnbund-informationen 2/04, S.11). Dies folgt dem Prinzip, dass Gemeinschaftliches Wohnen nicht teurer sein darf als „konventionelles“. Ein Grundsatz der Wohngenossenschaft WOGENO in München besagt, dass ein Haus des gemeinschaftlichen Wohnens auf keinen Fall höhere Baukosten verursachen sollte, als ein vergleichbares



normales Mietshaus. Die finanzielle Mehrbelastung sei sonst eher belastend für die Gemeinschaft (Architekt Hartmann, 2005, persönliche Mitteilung).

Es gilt, den Beratungs- und Koordinationsaufwand mit den Einsparpotenzialen (z.B. Vermarktungskosten, bei gemeinschaftlichem Fuhrpark deutlich weniger Stell- bzw. TG-Plätze notwendig) zu verrechnen.

Wichtigkeit besitzt in diesem Zusammenhang die Rückbaubarkeit der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die WOGENO plant und baut so, dass – sollte die Gemeinschaft scheitern – schlimmstenfalls ein „ganz normales Mietshaus“ entsteht. So wird die Tatsache, dass die Kosten der Gemeinschaftswohnung auf alle Mieter umgelegt werden, auf der Mieterversammlung jeweils immer nur für ein Jahr fest vereinbart. Ein gutes architektonisches Beispiel für die Umwandlungsmöglichkeit eines Gemeinschaftsraums in eine „normale“ Wohnung findet sich bei Narten: „Die Gemeinschaftsräume werden so weit wie möglich auf der Grundfläche einer Wohnung erstellt und sind damit zu einer weiteren Wohnung rückbaubar“ (2004, S. 72-74).

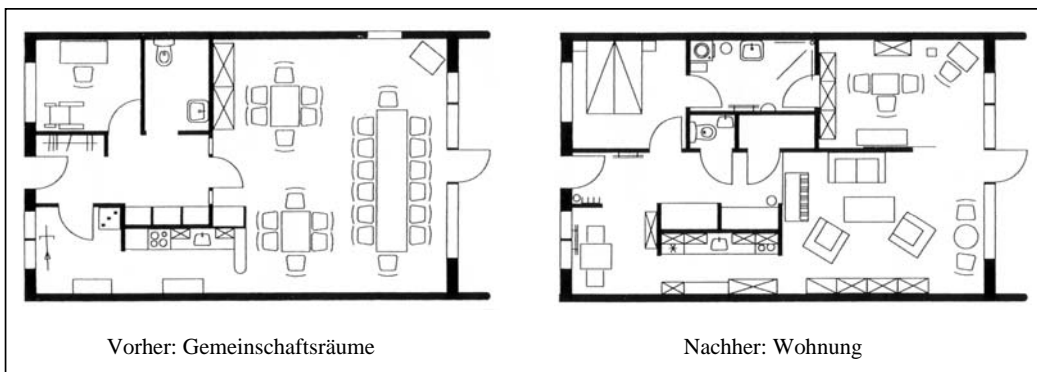


Abbildung 27: Rückumwandlungsmöglichkeit von Gemeinschaftsräumen in eine Wohnung (Narten, 2004, S. 73)

#### 4.5.6. Wohngemeinschaft der „Freien Altenarbeit Göttingen e.V.“

Abschließend werde ich ein gelungenes Beispiel einer selbstorganisierten Alten-Wohngemeinschaft der „Freien Altenarbeit Göttingen e.V.“ vorstellen. Sie entstand durch einen behutsamen Aufbau der Strukturen und durch die Entwicklung eines eigenen zukunftsweisenden Konzepts und ist prinzipiell übertragbar auf andere Städte. 1986 gründeten Senioren und Altenpfleger gemeinsam den Verein „Freie Altenarbeit Göttingen e.V.“. Ziel war eine ambulante Pflegestation, doch schon sehr bald kristallisierte sich das Thema Wohnen im Alter heraus. Der Verein bekam von der Stadt Göttingen ein schwer sanierungsbedürftiges Objekt zur Nutzung gestellt und hat darin elf separate Wohnungen geschaffen. Hinzu kommen 340 Quadratmeter mit großer zusätzlicher gemeinsamer Küche,



Abbildung 28: „Freie Altenarbeit Göttingen e.V.“  
(wohnbund-informationen 2/2004, S. 14)

zwei Gastwohnungen und Vereinsbüro als öffentliche Anlauf- und Beratungsstelle. Kurz nach dem Einzug entstand aus dem Austausch über die NS-Zeit innerhalb der Bewohner ein Zeitzeugenprojekt mit 20 bis 30 öffentlichen Veranstaltungen im Jahr. Wer also im Haus wohnen will,

muss damit einverstanden sein, dass die WG keinen rein privaten Charakter hat. Und ohne Lust auf ein Leben im Gruppenkontakt braucht sich niemand eine freiwerdende Wohnung auch nur anzusehen. Männer konnten für diese Lebensform bislang nicht gewonnen werden. Mit Konflikten wird vielfältig umgegangen. Manches wird stillschweigend geduldet, manches offen ausgetragen. Einmal nahm die Gruppe eine Supervision in Anspruch und empfand dies als Hilfe. In drei Fällen war der Pflegebedarf größer als das, was in der WG geleistet werden konnte – die Frauen wechselten in Pflegeheime. Um diesen Schritt zukünftig vermeiden zu können, werden aktuell im Trägerverein Ideen konzeptuell weiterentwickelt (vgl. wohnbund-informationen 2/2004, S. 13ff.).

Mobilität und Gemeinschaft sind die entscheidenden Kriterien zur Darstellung der daraus abgeleiteten vier möglichen Wohnformen im Alter. Das Individuelle Wohnen benötigt – am Besten „zugehende“ – Wohnberatung, um sinnvolle Anpassungsmaßnahmen zu planen und durchzuführen. Zunehmend neigen Wohnungsunternehmen dazu, ihre betagten Mieter nicht in Sonderwohnformen abwandern zu lassen, sondern im Bestand zu halten. Hierbei gilt es der Gefahr der Vereinsamung der Senioren entgegenzuwirken. Dies kann beispielsweise durch Nachbarschaftsverbünde gelingen. Service-Wohnen ist die Wohnform mit der höchsten Versorgungssicherheit und den besten Rückzugsmöglichkeiten. Gemeinschaftliches Wohnen sollte nicht mit zu hohen Erwartungshaltungen überfrachtet werden und nicht teurer als „konventionelles“ Wohnen sein. Zunehmend überwindet die Wohnungswirtschaft ihre Zurückhaltung gegenüber dieser Wohnform und kooperiert mit privaten Initiativen.

## 5. Ausblick

Die Frage „Wie will ich im Alter wohnen?“ wird zum Schlüssel für einen erfüllten Lebensabend. Als Strategie der Projektentwicklung für erfolgreiches „Neues Wohnen im Alter“ haben sich drei Bausteine herausgebildet:

1. Interdisziplinäres Arbeiten,
2. Flexibilität im baulich-räumlichen Angebot und
3. Flexibilität in den sozialen Angeboten und Möglichkeiten.

(Krosse, 2005, S. 219)

Alter selbst ist vielschichtig und komplex. Dieser heterogenen Bedürfnislage muss sich das Wohnen für Senioren stellen. Die Integration der Pflege hat hierbei hohe Priorität. Doch Flexibilität, Vielfalt und Vernetzung im Wohnangebot führen zu einer unübersichtlichen Situation für den Nachfragenden. Es besteht Bedarf an vielfältigen und attraktiven Wohnmodellen für eine selbstbestimmte Altersphase, ebenso wie klare und verbindliche Angebotsstrukturen erforderlich sind.

Flexibilität ist eines der Schlüsselwörter des „Neuen Wohnens im Alter“. Sie bezieht sich einerseits auf das Baulich-Räumliche, andererseits auf das Soziale. Senioren brauchen sowohl die Möglichkeit, sich zurückzuziehen, als aber auch Integration und Aktivität. Dies baulich und sozial zu ermöglichen, schafft zukunftsweisende Wohnformen. Ein flexibel nutzbares, barrierefreies Wohnangebot, das für viele Wechselfälle des Lebens geeignet ist, kommt nicht nur Senioren entgegen, sondern auch Familien. Darüber hinaus erleichtert diese Flexibilität das Miteinander der Generationen. Familien und jüngere Ein-Personen-Haushalte werden in Zukunft zunehmend Dienstleistungen nachfragen, die heute noch auf Senioren zugeschnitten sind. Hilfen im Haushalt, „Essen auf Rädern“, sowie Angebote zur Freizeitgestaltung im Quartier werden als „by-products“ der Wohnungswirtschaft an Wichtigkeit für alle Nachfrager gewinnen.

Zur optimalen Gestaltung von Wohnmöglichkeiten für Senioren werden Generalisten mit einem Blick fürs Ganze benötigt, die die verschiedenen Anbieter und Dienstleistungsträger koordinieren und zu einer vernetzten Vielfalt integrieren. Diese intermediären Instanzen, die zwischen den verschiedenen „Welten“ – von der Altenhilfe bis zur Bauwirtschaft – vermitteln, können ein zukünftiges Aufgabenfeld der Pädagogik werden. Als Moderatoren unterstützen sie Mitbestimmung und Selbstverwaltung, und fördern dadurch Aneignungs- und Integrationsprozesse vor Ort. Sie dienen gleichzeitig dem Miteinander der Generationen und regen die Selbstheilungskräfte der Bevölkerung an. All dies führt zu lebendigen Nachbarschaften in nachhaltigen Quartieren.

Der wesentliche Teil der Ergebnisse der vorgelegten Arbeit ist in folgender abschließenden Grafik zusammengefasst. Das „Neue Wohnen im Alter“ lässt sich als vernetzte Vielfalt charakterisieren. Eine Grundlage hierfür ist Sicherheit. Sicherheit bezüglich des Wohnens im Alter entsteht durch die Optimierung der Faktoren Autonomie und Kommunikation. Ebenso wichtig ist es, Wohnen im Alter sowohl „bottom up“ als auch „top down“ zu gestalten. Es stellt eine individuelle *und* gesellschaftliche Herausforderung dar.

Baulich lassen sich drei Trends feststellen: Erstens gilt es, vom Bestand aus zu denken. Durch Wohnraumanpassung, Nachbarschaftsverbände und Nachverdichtungen im Quartier lassen sich ansprechende Wohnsituationen für Senioren schaffen, ohne neu planen und bauen zu müssen. Zweitens stoßen durch das steigende Bedürfnis der Senioren nach Aktivität und Integration Stadtrandlagen zunehmend auf Ablehnung. Wohnen im Alter tendiert verstärkt in

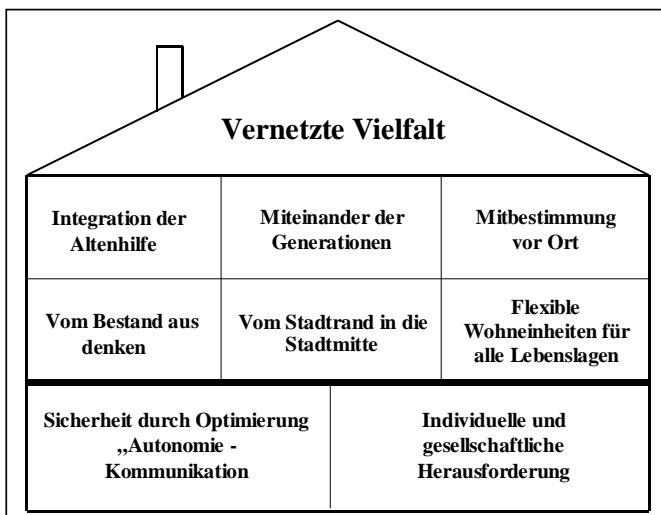


Abbildung 29: Vernetzte Vielfalt des „Neuen Wohnens im Alter“ (Ihlenfeldt, 2006)

die Städte hinein. Drittens lassen sich flexible – eventuell sogar modulare – Wohneinheiten für alle Lebenslagen am Besten vermarkten, da sie nicht nur Senioren, sondern Menschen aller Altersgruppen ansprechen.

Auch sozial lassen sich drei Aussagen machen: Erstens gilt es, an eventuelle Hilfs- und Pflegebedürftigkeit zu denken und die Altenhilfe zu

integrieren. Wohnen und Pflege sollten sich aneinander orientieren. Zweitens wird das „Neue Wohnen im Alter“ zunehmend zum Wohnen für alle Generationen. Dies dient Jungen und Alten zugleich. Trotz mehr Konflikten wird die Wohnzufriedenheit in altersheterogenen Wohnanlagen höher eingeschätzt als in altershomogenen. Drittens sollte Mitbestimmung ermöglicht und ausgeübt werden. Ohne die Mitbestimmung der Bewohner im Quartier verkümmern die heute so dringend benötigten Formen subsidiärer Nachbarschaftshilfe auf Gegenseitigkeit. Abbildung 29 zeigt das „Haus der vernetzten Vielfalt“ mit allen erwähnten Faktoren unter einem Dach – im Keller die Grundlagen, im Erdgeschoss die baulichen und im ersten Obergeschoss die sozialen Trends.

## 6. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Diskrepanz zwischen kalendarischem und funktionellem Alter (Foto: Alon Reininger/Contact Press Images) .....	7
Abbildung 2: Bevölkerungspyramide zur 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2003) .....	9
Abbildung 3: Die Entstehung des modernen Ruhestandes in Deutschland (Kohli, 2000, S. 11) .....	10
Abbildung 4: Grundriss eines Pflegeheims mit Hausgemeinschaftskonzept (empirica, Krings-Heckemeier, Fachvortrag Messe Stuttgart am 17.3.2004) .....	18
Abbildung 5: Modell von Lawton (nach Blonski, 1997, S. 19) .....	23
Abbildung 6: Selbsttest zur Ermittlung der Wohnzufriedenheit (Flade, 1987, S. 66) .....	26
Abbildung 7: „Magisches Viereck“ altersgerechten Wohnens (Weeber, 2001, S. 65) .....	28
Abbildung 8: Bedingungen altersgerechten Wohnens (Heinze, 1997, S. 47) .....	28
Abbildung 9: Faktoren zur Optimierung der Wohnqualität im Alter (Ihlenfeldt, 2006) .....	29
Abbildung 10: Flexibler Grundriß (empirica, Krings-Heckemeier, Fachvortrag Messe Stuttgart am 17.3.2004) .....	33
Abbildung 11: Flexibler Grundriss mit modularen Einheiten (Weeber, 2001, S. 148) .....	34
Abbildung 12: Familienhaus für alle Lebensphasen (Narten, 2004, S. 11) .....	34
Abbildung 13: Innenhof als Spielfläche (Wegweisend Wohnen, Zürich, Scheidegger & Spiess AG, 2000) .....	36
Abbildung 14: Kommunikationsfördernder Eingangsbereich (Wegweisend Wohnen, Zürich, Scheidegger & Spiess AG, 2000) .....	42
Abbildung 15: Laubengang als Gemeinschaftsraum (Weeber, 2001, S. 28) .....	46
Abbildung 16: Die Optimierung von Gemeinschaft und Autonomie erhöht die Sicherheit des Wohnens im Alter (Ihlenfeldt, 2006) .....	53
Abbildung 17: Spektrum an Möglichkeiten für ältere Menschen, gegliedert nach Entscheidungssituationen (Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 20) .....	57
Abbildung 18: Überprüfung der eigenen Wohnsituation im Alter (Wehrli-Schindler, 1997, S. 76) .....	58
Abbildung 19: Vier Nachfragegruppen des altersgerechten Wohnens (Krings-Heckemeier, 1993, S. 28) .....	59
Abbildung 20: Systematische Darstellung der möglichen Wohnformen im Alter (Ihlenfeldt, 2006) .....	61
Abbildung 21: Übersicht des „Neuen Wohnens im Alter“ (Ihlenfeldt, 2006) .....	62
Abbildung 22: Umgestaltung eines barrierefreien Badezimmers (Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 31) .....	65
Abbildung 23: Gesamtmodernisierung von Plattenbauten in Rostock (DZFA, Expertisenband 3, 1998, S. 266) .....	69
Abbildung 24: Dezentrales Nachbarschaftszentrum Spindelstraße der „Freie Scholle“ Bielefeld (Kremer-Preiß/Stolarz, 2003, S. 159) .....	74
Abbildung 25: Zimmergrundriss (Hofgarten-Carrée in Augsburg, Seleco, 2005) .....	78
Abbildung 26: Eingangsbereich Servicewohnen (Hofgarten-Carrée in Augsburg, Seleco, 2005) .....	79
Abbildung 27: Rückumwandlungsmöglichkeit von Gemeinschaftsräumen in eine Wohnung (Narten, 2004, S. 73) .....	89
Abbildung 28: „Freie Altenarbeit Göttingen e.V.“ (wohnbund-informationen 2/2004, S. 14) .....	90
Abbildung 29: Vernetzte Vielfalt des „Neuen Wohnens im Alter“ (Ihlenfeldt, 2006) .....	92

## 7. Literaturverzeichnis

- Anding, Angela (2002): Bildung im Alter. Bildungs- und Freizeitinteressen von älteren Erwachsenen. Beitrag zu einer Bildungstheorie des Alters; Leipzig
- Auhagen, Ann E. (2003): Vertrauen und mitmenschliche Güte. In: Schweer, Martin K.W. (Hrsg.): Vertrauen im Spannungsfeld politischen Handelns – Herausforderung und Perspektiven für eine Politische Psychologie; Frankfurt a.M., S. 125-150
- BauWohnberatung Karlsruhe, Schader-Stiftung (Hrsg.; 2004): Neues Wohnen fürs Alter – Was geht und wie es geht; Frankfurt
- Bayerische Architektenkammer und oberste Baubehörde: Barrierefreies Bauen 2, Planungsgrundlagen zur DIN 18025 (RB-Nr. 03B/92/09)
- Becker, Susanne; Rudolph, Werner (1994): Handlungsorientierte Seniorenbildung; Opladen
- Bergmann, Frithjof (1999): Raum der Möglichkeiten. In Zentren für neue Arbeit zukunftsfähige Lebensstile ausprobieren. In: Politische Ökologie, Heft 54, S. 55 – 58
- Blonski, Harald (Hrsg., 1997): Wohnformen im Alter; Weinheim
- Blüher, S. (2003): Wie langlebig ist die Solidarität? In Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, Band 36, Heft 2
- BMFFJS: Altenberichte der Bundesregierung; Bonn und Berlin
- BMFSFJ (2003): Lotsendienst im Hilfenetz. Case Management – eine neue Form der sozialen Dienstleistung für Pflegebedürftige; Bonn
- Brasse, Barbara; ... (Hrsg., 1993): Alt sein – aber nicht allein. Neue Wohnkultur für Jung und Alt; Münster
- Brech, Joachim (Hrsg.; 1993): Neue Wege der Planungskultur. Orientierungen in der Zeit des Umbruchs; Darmstadt
- Brech, Joachim; Wohnbund (1994): Integriertes Wohnen – ein Modell für den sozialen Wohnungsbau; Darmstadt
- Bronfenbrenner, Urie (1981): Die Ökologie der menschlichen Entwicklung; Stuttgart
- Clemens, Jürgen (1994): Vorsorge daheim statt Altenheim. Bedarfsgerechtes Wohnen – für jedes Alter; Bochum
- Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hrsg; 1998): Wohnformen älterer Menschen im Wandel. Expertisenband 3 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung; Frankfurt a.M.

- FHS Biberach (2000): Familien wohnen - Familienwohnen und seelische Gesundheit. Dokumentation eines interdisziplinären Seminars; Biberach
- Flade, Antje (1987): Wohnen psychologisch betrachtet; Bern
- Fuchs, Dörte; Orth, Jutta (2003): Umzug in ein neues Leben – Wohnalternativen für die zweite Lebenshälfte; München
- Guggemos, Peter (1993): Gemeinwesenorientierte Altenpolitik, Band I und II, Augsburg
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Dreifachkurseinheit; Weinheim und München
- Henckmann, Antje (1998): Aufbruch in ein gemeinsames Alter. Neue Wohnformen im Alter; München
- Heinze, Rolf G. (Hrsg.;1997): Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft; Darmstadt
- Hüttig, Christoph (Hrsg.;1999): Wohn- und Lebensformen im Alter – Perspektiven sozialer Lebensgestaltung im generationenübergreifenden Netzwerk; Rehburg-Loccum
- Hummel, Konrad (1982): Öffnet die Altersheime! – Gemeinwesenorientierte, ganzheitliche Sozialarbeit mit alten Menschen; Weinheim
- Hummel, Konrad (1991): Freiheit statt Fürsorge – Vernetzung als Instrument zur Reform kommunaler Altenhilfe; Hannover
- Infratest Sozialforschung (2003): Hilfe- und Pflegebedürftige in Privathaushalten in Deutschland 2002; München
- Kade, Sylvia (2001): Selbstorganisiertes Alter; Bielefeld
- Kleiber, Anne (2003): Kleine Datensammlung – Altenhilfe: ausgewählte Zahlen und Fakten zu Alter, Altern und Alten; Köln
- Kohli, Martin; Künemund, Harald (Hrsg.; 2000): Die zweite Lebenshälfte – Gesellschaftliche Lage und Partizipation im Spiegel des Alters-Survey; Opladen
- Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse; Köln
- Kricheldorf, Cornelia (2001): Altern zwischen Engagement und Rückzug. Bedingungen, Chancen und Grenzen geragogischer Konzepte in der Statuspassage zur nachberuflichen/nachfamiliären Phase; Rostock
- Krings-Heckemeier, Marie-Therese (1993): Altersgerechtes Wohnen. Studie zur Wohnungs- und Vermögenspolitik - Antworten auf die demographische Herausforderung; LBS, Bonn

- Krosse, Susanne (2005): Wohnen ist mehr. Andere Wohnkonzepte für *neue* Lebensformen; Frankfurt a.M.
- Kuratorium Deutsche Altenhilfe, Bertelsmann Stiftung (2005): Leben und Wohnen im Alter. Werkstatt-Wettbewerb Quartier. Bedarfsgerechte Wohnmodelle für die Zukunft; Köln
- LBS (2004): Mobilität und Wohnen; Braunschweig
- LBS (2005): Zukunftswerkstatt Wohnen; Braunschweig  
<http://www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/HBAAA9Waq2G.pdf>  
(Download am 19.8.2005)
- Maier, Konrad; Michelsen, Gerd (Hrsg.; 2003): Nachhaltige Stadtentwicklung – eine Herausforderung für Umweltkommunikation und soziale Arbeit; Frankfurt
- Mollenkopf, Heidrun; Flaschenträger, Pia (2001): Erhaltung von Mobilität im Alter; Stuttgart
- Narten, Renate; Tischer, Sylvia (2001): Räume für gemeinschaftliche Wohnprojekte älterer Menschen – Erfahrungen aus den Niederlanden; Köln
- Narten, Renate (2002): Modellprogramm „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ – Technologien für ein Wohnen im Alter; Hannover
- Narten, Renate (2004): Wohnen im Alter. Bausteine für die Wohnungswirtschaft; Hannover
- Pfaff, Martin (Hrsg.;1993): Augsburger Zukunftswerkstatt. Die Entwicklung Augsburgs bis zum Jahr 2000 – Wohnen im Alter; Augsburg
- Schachtner, Christel (1989): Ein neues Leben – Alt werden in einer Wohngemeinschaft; Frankfurt a.M.
- Schader-Stiftung: Demographischer Wandel und Wohnraumnachfrage; Darmstadt  
[www.schader-stiftung.de/wohn\\_wandel/847.php](http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/847.php) (download am 26.9.05)
- Schütz, Martin W. (1985): Die Trennung von Jung und Alt in der Stadt – Beiträge zur Stadtforschung Band 9; Hamburg
- Schweer, Martin (1996): Vertrauen in der pädagogischen Beziehung; Göttingen
- Spitzer, Manfred (2002): Lernen. Gehirnforschung und die Schule des Lebens; Heidelberg, Berlin
- Stolarz, Holger; Kuratorium Deutsche Altenhilfe (Hrsg; 2000): Wohnen in Gemeinschaft. Dokumentation des deutsch-niederländischen Experten-Workshops; Köln
- Tesch-Römer, Clemens (Hrsg.;2002): Gerontologie und Sozialpolitik; Stuttgart



- Walden, Rotraut (1993): Lebendiges Wohnen: Entwicklung psychologischer Leitlinien zur Wohnqualität; Frankfurt a.M.
- WBG (2002): 75 Jahre kommunales Bauen; Augsburg
- Weber, Erich (1999): Pädagogik – Eine Einführung; Band 1/Teil 3: Erziehung und Gesellschaft; Donauwörth
- Weeber, Rotraut (1998): Wohnungsbedarf und Wohnformen der Zukunft. In: Sauberzweig, Dieter (Hrsg.): Stadt der Zukunft – Zukunft der Stadt; Baden-Baden (S. 229-249)
- Weeber & Partner (2001): Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Bauforschung für die Praxis; Stuttgart
- Wehrli-Schindler, Birgit (1997): Wohnen im Alter – zwischen Zuhause und Heim. Braucht es neue Wohnformen für Betagte?; Zürich
- Weyer, Johannes (2000): Soziale Netzwerke. Konzepte und Methoden der sozialwissenschaftlichen Netzwerkforschung; München und Wien
- Winter, Hans-Peter (2002): KDA Hausgemeinschaften – Die 4. Generation des Altenheimbaus. Eine Dokumentation von 34 Projekten; Köln
- Wohnbund-Informationen (2/2004) Schwerpunktthema: Selbstbestimmt wohnen im Alter; München
- Wüstenrot Stiftung (1997): Wohnquartiernahe Alltagshilfen - Ergebnisse eines bundesweiten Wettbewerbs; Stuttgart